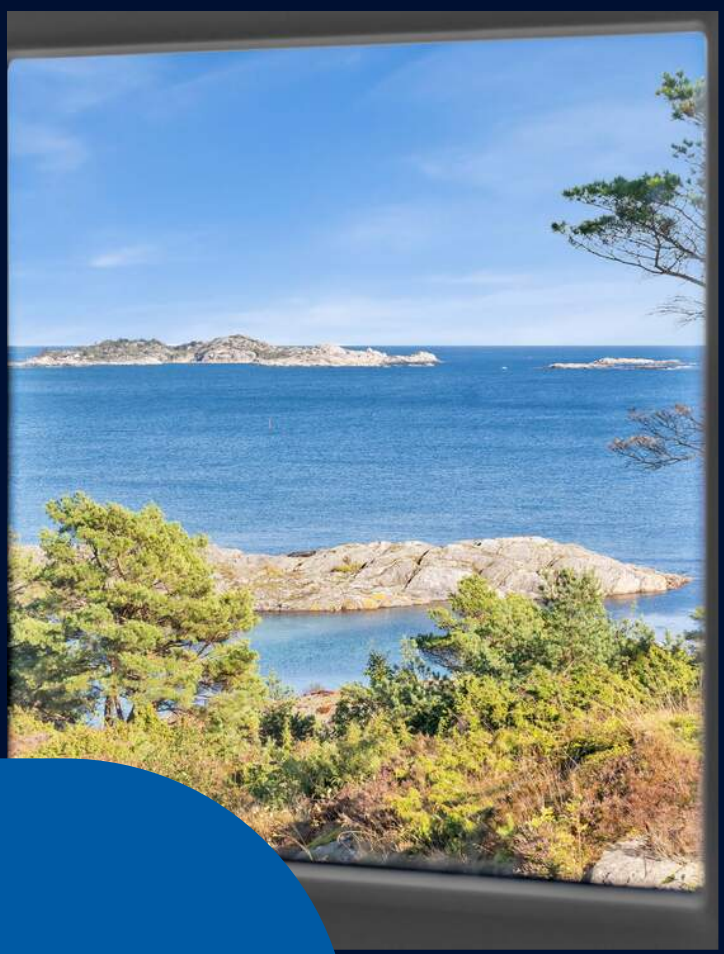










Velkommen til

Skjærbommen 141
4639 Kristiansand S

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skjærbommen 141
4639 Kristiansand S

Tiltalende hytte med flott beliggenhet på Sodefjed | Solrik terrasse | Båtplass | Sjø utsikt | Barnevennlig | Parkering

Velkommen til Skjærbommen 141 - en innholdsrik fritidsbolig over to plan med stor terrasse, sjøutsikt og kort avstand til skjærgården. Presentert av Jonas Hansen v/ EiendomsMegler 1.

Hytta fra 1988 ligger i et veletablert og familievennlig område kun ca. 150 meter fra vannet, med nærhet til badeplasser, kyststier, Tømmerstø Brygge, sandvolleyballbane, lekeplass, balløkke og småbåthavn.

Hovedetasjen byr på stue med peisovn, kjøkken med spiseplass, entré og bod, samt direkte utgang til en romslig terrasse. I 2. etasje finner du loftsstue, to soverom og bad. Eiendommen har innlagt strøm og vann fra brønn, gode oppholdsrom og frittliggende utebod på ca. 10 m². Båtplass følger med.

Velkommen til visning - Husk påmelding. Ved spørsmål ring 904 26 904.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000
Omkostninger*	kr	125 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840
BRA/BRA-I		137/127 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 313 m²
Eiendomstype		Fritidseiendom
Byggeår		1988
Energimerke		D

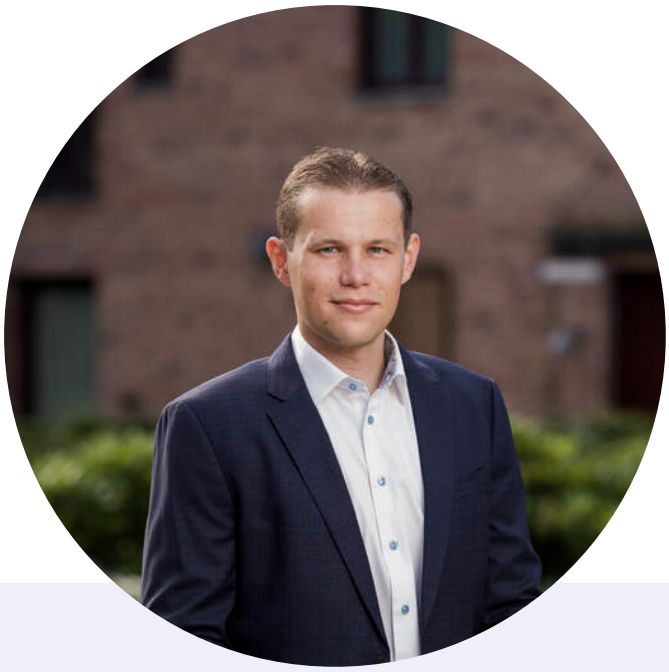
Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg ofte mennesker på jakt etter drømmehytta. Fordi hyttekjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jonas Hansen

904 26 904
Jonas.Hansen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 990 000**
Omkostninger*	kr	**125 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 115 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 124 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 125 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 8 062 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Velforening
Årlig velavgift kr 15 500 i Pliktig medlemskap i Sameiet Sodefjed Hytteområde. Kontingenten dekker alt felles vedlikehold som bom, vei, brygge/slipp, tv-anlegg, kloakkanlegg, vaktmester, leie av grunn, forretningsførsel, brygge, lekeareal, forsikringer og div. driftskostnader. Viser for øvrig til årsmøte med regnskapstall..

Registerbetegnelse
Gnr. 82, bnr. 47 i Kristiansand kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 82, bnr. 3 i Kristiansand kommune. (Ideell andel 1/112.)
Gnr. 82, bnr. 9 i Kristiansand kommune. (Ideell andel 1/112.)
Gnr. 82, bnr. 24 i Kristiansand kommune. (Ideell andel 1/112.)
Gnr. 82, bnr. 161 i Kristiansand kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Fritidsbolig:

BRA-i: 127 m2
BRA-e: 10 m2
BRA total: 137 m2

1. etasje
BRA-i: 79 m2.
BRA-e: 10 m2.

2. etasje
BRA-i: 48 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Frittliggende bod er et selvstendig bygg på bakkeplan. Boden er arealmålt, men er kun forenklet beskrevet og ikke tilstandsvurdert etter NS 3600:2025, da tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Arealet er av rapporttekniske årsaker ført under 1. etasje i arealoppsettet.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Fritidseiendom

Parkering
Til hver tomt hører to biloppstillingsplasser på parkeringsområdet og én båtplass i bryggeanlegget. Parkeringsplassene kan ikke identifikasjonsmerkes. Sameiets parkeringsplasser innenfor bommen benyttes til bilparkering om sommeren, mens arealene i vinterhalvåret brukes til båtopplag og bilparkering i tråd med oppsatt skilting. Bil og båthengere bør fortrinnsvis plasseres på arealene sameiet disponerer utenfor bommen.

Tomt
Tomteareal er 313 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med romslige terrassearealer, plen, hekk og beplantning, samt naturlige fjellknauser. Fra eiendommen er det flott utsikt mot sjøen og skjærgården. Eiendommen har i tillegg en ideell andel på 1/112 i felles realsameie for gnr. 82 bnr. 3, 9 og 24.

Byggeår
Ca. 1988

Innhold
Fritidsbolig over to etasjer som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Gang, stue, kjøkken/spisestue, soverom, bad og bod.
1. etasje BRA-e: Frittliggende bod på 10 m².
2. etasje BRA-i: Stue, to soverom og bad.

Eiendommen har terrasse/platting på terreng, og veranda med direkte utgang fra stue og kjøkken.

Badet i 1. etasje og kjøkkenet har en annen planløsning enn vist på fremlagte tegninger.
Det foreligger byggemeldte tegninger for 1. og 2. etasje. Kristiansand kommune har i uttalelse datert 16.09.2026 lagt til grunn at innsendt tegningsgrunnlag for 2. etasje er godkjent, og at etasjen var forutsatt benyttet som bruksareal.

Megler gjør oppmerksom på at boden i bakkant av hytta ikke fremstår som offentlig godkjent. Tiltaket kan være søknadspliktig, og kommunen kan stille krav om enten tilbakeføring eller innsending av søknad for nødvendig godkjenning.

Standard
Fritidsboligen ligger i et veletablert og rolig hytteområde, og fremstår som en innholdsrik hytte over to plan med stor treveranda og romslig terrasse på terreng. Hytta ble oppført i 1988 og har en praktisk, funksjonell og gjennomtenkt planløsning med gode oppholdsrom. 1. etasje består av stue, kjøkken/spisestue, bad, soverom og bod, mens 2. etasje er innredet med loftsstue, bad og to soverom. Det gjøres oppmerksom på at innredningen i 2. etasje pr. dags dato ikke er byggemeldt, og nødvendig godkjenning foreligger ikke.

Entré
Lun og innbydende entré med flislagt gulv og malt trepanel som gir et klassisk hytepreg. Herfra er det adkomst til hovedetasjens rom, samt malt tretrapp som leder opp til 2. etasje.

Stue
Stuen har skipsgulv, murt pipe og peisovn som skaper en varm og hyggelig atmosfære. Rommet har god plass til sittegruppe, og store skyvedører med isolerglass åpner ut mot den solrike verandaen – perfekt for å trekke naturen inn i oppholdsrommet.

Kjøkken/spisestue
Kjøkkenet har profilerte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk med avkast ut yttervegg. Flislagt gulv og god plass til spisebord. Direkte utgang til veranda via skyvedør gir en fin flyt mellom inne- og uteareal.

Bad 1. etasje
Badet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og naturlig ventilasjon. Rommet har et oppgraderingsbehov, men fremstår som funksjonelt.

Soverom 1. etasje
Soverom med laminatgulv og tapetserte plater på vegger. God plass til dobbeltseng og nattbord. Vinduer gir naturlig lys og utsyn mot nærliggende natur.

Loftsstue
Innredet rom i 2. etasje brukt som loftsstue. Rommet har god takhøyde under saltak, malt trepanel, synlige bjelker og både takvindu og gavlsvindu som slipper inn rikelig med lys. Plass til sofagruppe og sitteplasser. Et flott ekstra oppholdsrom for familie og gjester.

Bad 2. etasje
Badet har nedfelt servant, toalett og badekar. Belegg på gulv, tapetserte plater og våtromstapet på vegger. Panelovn og naturlig ventilasjon. Rommet er enkelt, men praktisk.

Soverom 2. etasje
To innredede rom med laminatgulv, malt trepanel og takvindu. Plass til seng og oppbevaring. Perfekt som barnerom, gjesterom eller ekstra soveplasser.

Veranda og uteområde
Stor treveranda og terrasse på terreng med rekkverk av tre. Utgang fra både stue og kjøkken gir en svært god brukskvalitet. Arealet har god plass til sittegrupper, utemøbler og soner for både soling og måltider. Et flott uteområde som inviterer til lange sommerdager.

Overflater:
Gulv: Parkett, flis og laminat.
Vegger: Tapetserte plater, trepanel og malt strie.
Himling: Malte plater, malt trepanel, trepanel og takplater.

Lagring:
Innvendig bod i 1. etasje. Frittliggende utebod på bakkeplan på ca. 10 m² fundamentert på støpte betongfundamenter, oppført i trekonstruksjoner med sperretak tekket med betongtakstein og utstyrt med enkel balkongdør.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- 2. Etasje Bad 2 - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist slitasje utover normalen på beslag på takflaten. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og

type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Ytterdører | Isolerglass over 35 år.

- Terrasser og plattinger på terreng | Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. Det er påvist setninger i fundamenter. Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

- 2. Etasje Bad 2 - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 2. Etasje Bad 2 - Overflater, vegger og himling | Våtromstapet har løsnet fra underlaget i enkelte områder.

- 2. Etasje Bad 2 - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

- Innvendige vannledninger | Hovedstoppekran er ikke merket. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist begrenset avrenning ved åpen vannkran.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking i våtsone var ikke mulig ettersom våtsonen grenser mot yttervegg. Det ble foretatt fuktsøk uten unormale funn.

Helse, miljø og sikkerhet

- Tak: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Pipe: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Rekkverk: Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverk: Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Brannsikring: Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Forstøtningsmur: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Beliggenhet
Fritidseiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i et etablert og idyllisk hytteområde på Sodefjed i Randesund, omgitt av solrike, rolige og naturnære omgivelser. Hytta ligger tilbaketrukket i terrenget med vidstrakt utsikt mot skjærgården og det åpne havet, og fra terrassen har du fri utsikt mot holmer, skjær og det karakteristiske kystlandskapet. Det er kun en kort spasertur ned til vannkanten, hvor svaberg, lyngheier og kystfuruskog rammer inn området på en særegen sørlandsk måte.

Sodefjed byr på et rikt og variert aktivitetsmiljø for hele familien. Like nedenfor hyttefeltet ligger en lun badebukt med sandstrand, gressplen, grillmuligheter og gode forhold for krabbefiske. Her finner du også en veldrevet småbåthavn hvor eiendommen disponerer båtplass nr. 141, med enkel tilgang til skjærgården og kjente farvann rundt Randøyene. Fellesområdet tilbyr sandvolleyballbane, balløkke og lekeplass, og den store gressflaten brukes flittig til utelek og sosiale aktiviteter gjennom sommeren. Bryggeanlegget har benker og grillplass, og er et naturlig samlingspunkt for både store og små.

Området har flotte turmuligheter med kyststier og skogsløyper som strekker seg rundt Buane og opp til Sotåsen, hvor utsikten over havet er et høydepunkt. Det er kort båtvei til Tømmerstø Brygge Marina med restaurant, isbar og døgnåpen matbutikk, og ytterligere servicetilbud finnes på Dvergsnes. Kristiansand sentrum nås på omtrent tjue minutter, og Kjevik lufthavn på rundt tjuefem.

Bebyggelse
I all hovedsak preges området av fritidsbebyggelse, noe som gir et rolig og avskjermet miljø uten gjennomgangstrafikk og med tydelig fokus på rekreasjon og kystliv.

Adkomst
Kjør fra Kristiansand til Rona, ta av mot Høvåg. Følg skilting mot Kongshavn. Ta til venstre i krysset v/ Kongshavn. Kjør ca 2 km. Passerer
nedkjøring til Buane, og tar neste vei til høyre merket "Sodefjed Hytteområde". Parkere v/ bommen, hytta ligger inn til venstre v/ tennisbanen.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Fritidsbolig oppført med fundamenter av betongplate på terreng. Yttervegger er oppført som bindingsverksvegger med liggende trekledning som utvendig kledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak med oppvarmet loftsrom, og taket er tekket med betongtakstein.

Frittliggende bod:
Boden er fundamentert på støpte betongfundamenter og har trebjelkelag som gulvkonstruksjon. Veggene er oppført i trekonstruksjoner, og taket har sperrekonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.
Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjenning av byggemelding for hytte på tomt 141, datert 24.02.1987.
Godkjenningen ble gitt på følgende vilkår:
- Ansvarshavende/byggherren foretar utstikking av bygningens plassering og høyde i marken. Bygningskontrollens utstikker skal varsles for kontroll før arbeidene igangsettes.
- Godkjent ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.
- Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.
- Hytta forutsettes tilknyttet privat vann og avløpsanlegg.
- Hyttas sanitærutstyr kan ikke tas i bruk før fylkesmannens og helserådets godkjenning foreligger, og nødvendige tekniske anlegg er utbygd.
- Det må monteres røkvarsler i hytta.
- Tegning i målestokk 1:100 må innsendes før ferdigattest utstedes.
- Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.
- Bygningskontrollen skal varsles for kontroll før bygningen tas i bruk.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Peisovn. Gulvvarme på bad i 1. etasje og panelovn på bad i 2. etasje.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Fritidsbolig med en enhet som fritt kan leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Konsesjonsplikt

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommens tomt og realsameiets tomt tilsammen har et større areal enn 2 mål. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsformål. Dette følger av reguleringsplan 440, Sodefjed, vedtatt 28.06.1985.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035 (plan-ID 1600), vedtatt 28.02.2024. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg. I henhold til planens § 1 punkt 3 gjelder eldre reguleringsplaner foran kommuneplanen ved eventuell motstrid.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vei og privat vannverk. Hyttefeltet har privat vannforsyning, varierende vannmengde på sommeren.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 006 270 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Svein Olsen

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/82/47:

22.07.1986 - Dokumentnr: 11348 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 9
Dokumentet er en kart- og delingsforretning for utskillelse av eiendommen fra gnr. 82 bnr. 9.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1358481 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 1001 GNR: 82 BNR: 47

4204/82/161:

05.11.1959 - Dokumentnr: 5262 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 14
ET STYKKE NORDV. FOR SOLÅS
Overført fra gnr.82 bnr.4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 137
Skjøte fra 1959 ved fradeling av gnr. 82 bnr. 14 (Solås) fra gnr. 82 bnr. 4. Dokumentet etablerer en forkjøpsrett til et eventuelt stykke nordvest for Solås på bnr. 4. Det medfølger også rett til brønn, sti, bading og båtplass.

14.04.2003 - Dokumentnr: 5935 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 9
Dokumentet er et målebrev for utskillelse av gnr. 82 bnr. 161 fra gnr. 82 bnr. 9, som et tilleggsareal til gnr. 82 bnr. 47.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1211034 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 1001 GNR: 82 BNR: 161

4204/82/9:

20.11.1985 - Dokumentnr: 18526 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 6
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

15.05.1986 - Dokumentnr: 7451 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommens rettigheter:

Denne matrikkelenheten har andel i:
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 3 IDEELL: 1/112
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 9 IDEELL: 1/112
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 24 IDEELL: 1/112

20.11.1985 - Dokumentnr: 18526 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 6
Bestemmelse om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

15.05.1986 - Dokumentnr: 7450 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 6
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Sameiet Sodefjed Hytteområde er etablert for å eie de deler av gnr. 82, bnr. 3 og 9 som er regulert til hytteområde ved reguleringsplan datert 23.06.1985 og som ble overført til hytteeierne ved tinglysning. Samtlige tomter innenfor reguleringsområdet, bortsett fra det som er blitt igjen av gnr. 82, bnr. 3 etter fradeling (Skjærbommen 160) samt gnr. 82, bnr. 7 og gnr.82, bnr. 24, omfattes av bestemmelsene i sameieavtale for Sodefjed hytteområde. Sameiet skal gjennom denne avtale sikre sameiernes interesser, ivareta fellesanlegg og forholdet til sameiets naboer. Avtalen kan endres eller tilpasses etter beslutning av årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte når minst 2/ 3. 6 av de fremmøtte tomteeierne stemmer for en slik endring. Vedtektene ble revidert 09.07.2022 og ligger som vedlegg i salgsoppgaven. Sameiets kontaktperson er Carl Dvergsnes, mail: carl.dversnes@sor.no Fellesutgifter og forpliktelser:
Hver eier er ansvarlig for sin forholdsmessige del av sameiets forpliktelser. Årsmøtet i sameiet fastsetter med flertall et årlig beløp som samtlige sameiere skal betale. Beløpet skal dekke sameiets økonomiske forpliktelser og nødvendig vedlikehold av
fellesanlegget som er blant annet drift, vedlikehold, forsikring av felles brygger, felles veier, parkeringsplasser, badeplasser, tennis-, ball- og lekeplasser, vann og kloakkledninger, pumpestasjoner og fjernsynskabel, felles bygninger (som vannbua), vedfyrt bakeovn og opparbeidede fellesarealer. Sameiets økonomiske forpliktelser omfatter også administrasjonsutgifter for sameiet, løpende utgifter som følger av avtaler og forpliktelser sameiet er bundet av, utgifter til vaktmestertjenester, og utgifter som følger av vedtak fattet på årsmøtet eller tiltak styret iverksetter innenfor sine fullmakter. Når det vedtas oppgraderinger eller utskifting av eksisterende anlegg, kan den enkelte sameier ikke nekte å betale sin forholdsmessige andel av investeringene. Referat fra årsmøtet 12.juli 2025: Langtidsplan for større oppgraderinger og vedlikehold 2025-2030: Det må skiftes pumpe i barnas basseng og sanden må renses. Rambøll er engasjert til å utarbeide prosjektplan for ny trase for vann og avløp. Forventet ferdigstillelse innen utgangen av 2025. Fondsavsetning vil være 1,8 ved utgangen av 2026. Alle hytter har betalt tilkoblings avgift for vann, men må påberegne å betale tilkoblings avgift for kloakk (kr.12 500,- inkl. mva. i 2025) I tillegg kommer evt. utgifter til utbedring eller pålegg internt i området pluss anleggsbidrag. Planen er at vi skal kobles til det kommunale. Det er uvisst hva kostnaden her vil bli eller når det blir.

Det er båndtvang inne på feltet og husk hundepose!

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Infotakst AS den 08.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Ligger vedlagt denne salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Kontaktperson
Jonas Hansen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 904 26 904
E-post: jonas.hansen@em1sornorge.no

Ansvarlig megler
Asgeir Odden
Eiendomsmegler
Telefon: 413 48 480
E-post: asgeir.odden@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Kristiansand
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.
































højbede






























141







































Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

SKJÆRBOMMEN 141

AVSTAND TIL SJØ

153 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristiansand Kjevik	**25 min**
Kristiansand stasjon Linje F5	**22 min** 15.7 km
Kristiansand stasjon Linje F5	**22 min** 15.8 km
Sodefjed Linje 588	**14 min** 1.3 km
Buanekrysset Linje 588	**20 min** 1.8 km

AVSTAND TIL BYER

Kristiansand	**22 min**
Arendal	**57 min**
Stavanger	**3 t 36 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Vige	**17 min**
Recharge YX Håneskrysset	**18 min**

HAVNER I OMRÅDET

- **Stokken brygge**
- **Tømmerstø Brygge**
  Drivstoff, matvarer

AKTIVITETER

Kristiansand Golfklubb	**11 min**
Dvergnestangen badeplass	**12 min**
Kristiansand Feriesenter	**12 min**
Fuglevikstranda badeplass	**13 min**
Bowling 1 Kristiansand	**19 min**
Hestemannen	**20 min**
Hamresanden badeplass	**20 min**
Lucky Bowl Lund	**20 min**

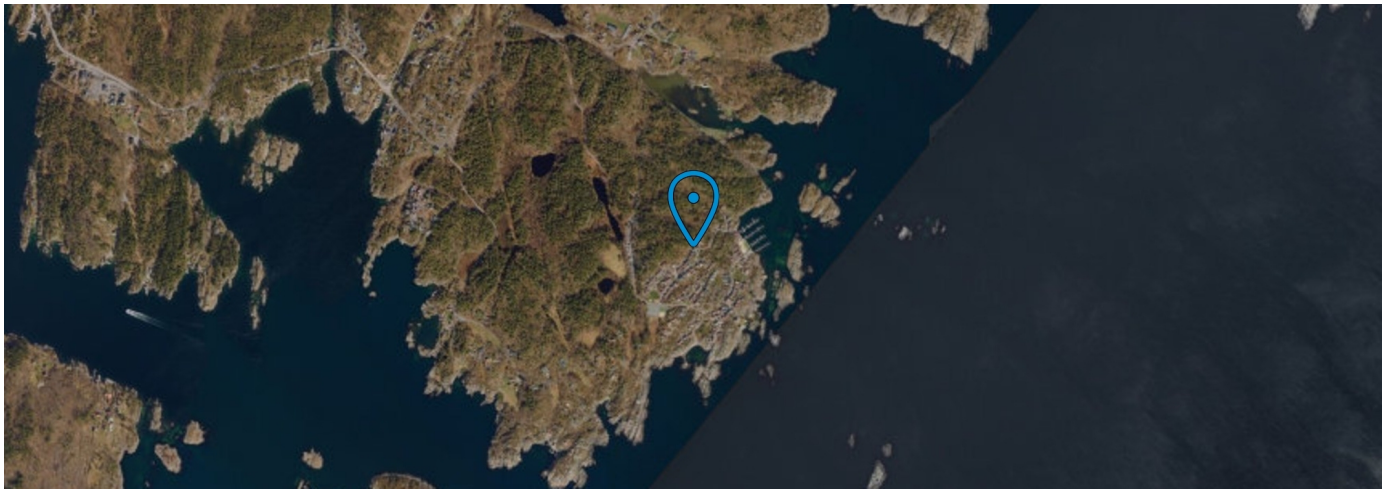
SPORT

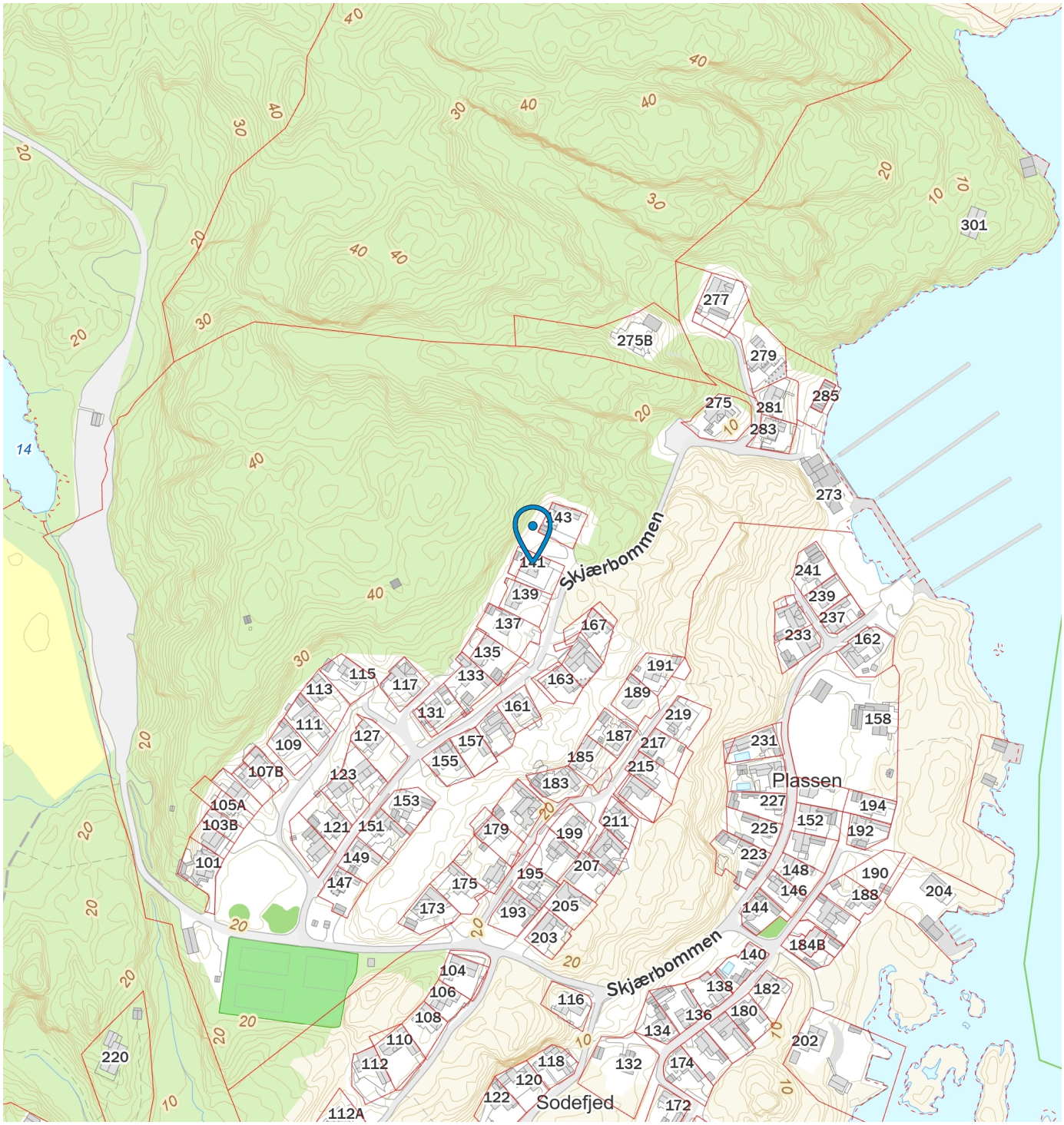
Sodefjed balløkke Ballspill	**3 min** 0.3 km
Kringsjå skole Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 4.7 km
Fresh Fitness Rona	**13 min**
Randesund fysio og Tr.senter	**16 min**

DAGLIGVARE

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	**7 min**
Kiwi Dvergsnes PostNord	**10 min** 7.1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja ☐ Nei ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☑ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.	

Signatur

Selger 1: sted	Selger 1: dato	Selger 1: underskrift
Løkkeveien 41	10/9-26	Svein Olsen
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Bod
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Se rapport fra takst mann
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgeres initialer: S. O

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Det blir utført ifb. salg av hytta.

Selgers initialer: S. O

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☒ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Ikke ferdighetsattest i kommunens arkiv

Selgers initialer: S. O.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Ikke så vidt selger kjenner til.
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Skiftet til automatsikringer,
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☒ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Lampe på hems er satt opp av eier.

Selgers initialer: S. O

Side 5

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Vært fukt, pag mann har vært å utbedret etter selgers minne.
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Begrenset vann på sommeren, eier har ikke hatt problemer m/ avløp
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Hytte feltet har privat vannforsyning. Varierende/Begrensninger på vann på sommeren.
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Kjøkkenvifte er ikke av beste sort.

Selgers initialer: S. Ø

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort Som eier kjenner til oppe mot nabo og i "vinterhage" er punktert.
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort Terrase er skeiv, skjøter er gått i fra hverandre.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet
Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer: S. O

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Fornyet, usikker på årstall
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☒ Ja ☐ Nei Usikker	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Byttet kledning, etterisolert, borsett fra vegg mot bod
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Se svar pkt 4. Vinduer oppe, som punkter byttet av eier noen år etter kjøp

Selgers initialer: S. O

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Svein Olsen
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse: Skjærbommen 147		Postnummer: 4639	Sted: Kristiansand
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei		Året og måneden du overtok boligen: 31.3.1995	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja"	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei	
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.		

Selgers initialer: S. O

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggskommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Se salgsoppgave

Selgeres initialer: S. O.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Boligselgerforsikring

– Så du kan fokusere på fremtiden

Boligselgerforsikring gir trygghet til deg som skal selge bolig. I fem år etter overtakelse av boligen kan du som boligselger bli holdt ansvarlig for alle feil eller mangler som overstiger 10 000 kr. Hele 1 av 5 boligkjøpere reklamerer til boligselger etter overtakelse av sin nye bruktbolig. Som en trygghet velger 9 av 10 boligselgere å kjøpe boligselgerforsikring i forbindelse med boligsalget.

Med boligselgerforsikring vil alle krav og klager på boligen etter overtakelse bli håndtert av Fremtind.

Hvorfor boligselgerforsikring?
Dekker ditt ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven

- Forsikringen gjelder i fem år fra overtakelsesdato
- Dekker ditt økonomiske ansvar opp til boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- Dyktige advokater og jurister fra Fremtind tar saken på dine vegne
- Fremtind samarbeider med Mekle, som er et godt alternativ til lange rettsprosesser
- Fremtind gir den beste kundebehandlingen hvor både selger og kjøper blir ivaretatt

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig *unntatt* enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr *inkl.* enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

V.105

Boligselgerforsikring

DOKUMENT MED OPPLYSNINGER OM FORSIKRINGSPRODUKTET

Selskap: Fremtind Forsikring AS

Hvilken forsikring er dette?

Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, henvises det til forsikringsbevis og vilkår.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.
- ✓ For landbrukseiendom og småbruk, dekkes kun bygg som benyttes til boligformål eller som fritidsbolig.

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ salg til nær familie eller til personer som har bodd på eiendommen siste 12 måneder
- ✗ når salget skjer i næringsøyemed eller salg der mer enn 50 % av arealet i en bygning benyttes i næring
- ✗ ansvar som bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger
- ✗ krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen, samt krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med
- ✗ nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse
- ✗ verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket
- ✗ eiendommer som er regulert til annet enn bolig- eller fritidseiendom, obligasjonsleiligheter, objekter på tvangssalg eller konkursbo.

Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Utbetaling er begrenset til boligens salgssum, maksimalt 14 MNOK.

Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder forsikringsstedet som er avtalt og nevnt i forsikringsbeviset.

Hvilke forpliktelser har jeg?

I forsikringsbeviset fremgår det hvilke opplysninger som er lagt til grunn. Hvis noe ikke er riktig, må du straks varsle oss.

Når og hvordan betaler jeg?

Betaling av forsikringen trekkes fra salgssummen når denne utbetales ved kjøpers overtagelse av eiendommen. Transaksjonen foretas av eiendomsmegler.

Fremtind Forsikring AS
Org.nr. 915 651 232
Vi er eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Hammersborggata 8
Boks 778 Sentrum
0106 Oslo

www.fremtind.no

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Når starter og slutter forsikringen?
Forsikringen gjelder i 5 år fra den dagen kjøper overtar boligen.

Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

Hvordan sier jeg opp forsikringen?
Forsikringen inngås for 5 år og kan ikke sies opp. Dette er perioden man kan komme i ansvar for feil og mangler etter avhendingsloven.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Boligselgerforsikring

Vilkårs id: PBK-220.100-005 av 01.01.2026

1. Hvem gjelder forsikringen for?
Forsikringen gjelder for selger av eiendommen som er angitt i forsikringsbeviset.

2. Hvor gjelder forsikringen?
Forsikringen gjelder ved salg av eiendom i Norge.

3. Når gjelder forsikringen?
Forsikringen gjelder fra tidspunktet for budaksept. Hvis det er mer enn 12 måneder mellom budaksept og overtakelse, begynner forsikringen først å gjelde 12 måneder før overtakelsen.

I de tilfeller selger engasjerer megler kun for å gjennomføre et oppgjør (oppgjørsoppdrag), gjelder forsikringen fra det tidspunktet en skriftlig kjøpekontrakt er signert av begge parter. Hvis det er mer enn 12 måneder mellom kontraktsignering og overtakelse, begynner forsikringen først å gjelde 12 måneder før overtakelsen.

Kjøper kan reklamere til Fremtind før overtakelse er gjennomført. Saken vil likevel ikke bli vurdert før overtakelse er gjennomført.

Forsikringen gjelder i hele perioden som kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

4. Hva omfatter forsikringen?

4.1 Hva omfatter forsikringen?

Omfatter	Omfatter ikke
• selgers mangelsansvar etter avhendingsloven, med de begrensninger som følger av kjøpekontrakten	• salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, foreldre og barn, søsken, eller personer som har eller har hatt felles husstand • salg til en leietager eller personer som bor eller har bodd på eiendommen mer enn 14 dager i løpet av de siste 12 måneder • når salget skjer i næringsøyemed. Det vil si tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen. Forsikringen omfatter likevel privatpersoner som eier inntil to utleieenheter pr. kalenderår • ansvar for andre bygninger enn våningshus og/eller kårbolig (inkl. eventuell garasje) ved salg av landbrukseiendom eller småbruk • ansvar for bygninger på utmarks- eller setereiendom. Likevel dekkes bygninger brukt som ren fritidsbolig • ansvar for tomt og/eller rettigheter som ikke tilhører våningshus og/eller kårbolig ved salg av landbrukseiendom eller småbruk • ansvar for bygning der mer enn 50 % av bygningsarealet benyttes i næringsvirksomhet

4.2 Hva dekker forsikringen?

Dekker	Dekkes ikke
• selgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven	• ansvar som utelukkende bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger direkte til kjøper eller i salgsdokumentasjonen. Dette gjelder også dersom selgers garanti eller lovnader er videreformidlet av andre • krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen • krav knyttet til at tilbehør har blitt fjernet fra eiendommen • nye skader eller forhold som oppstår i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse • verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller,

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

	mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket • utgifter til advokatbistand dersom selger ønsker å benytte egen advokat • bistand til selgers krav om fristillelse/inndrivelse av oppgjør når kjøper har tilbakeholdt hele eller deler av kjøpesummen

5. Salg som ikke er omfattet av forsikringen
Ved salg som i henhold til punkt 4.1 ikke er omfattet av forsikringen, har selskapet rett til å annullere forsikringen med tilbakevirkende kraft med refusjon av betalt forsikringspremie.

6. Forsikringssum
Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, men ikke høyere enn forsikringssummen som står i forsikringsbeviset. Forsikringssummen gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Det vil si når kjøper ønsker å annullere kjøpet. Alle kjøpers krav mot selger blir regnet som ett forsikringstilfelle.

Utover dette dekkes:

- forholdsmessige sakskostnader i rettslige prosesser.
- påløpte forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen i henhold til forsinkelsesrenteloven.

7. Selgers plikter ved reklamasjon
Blir det meldt krav til selger, eller det kan ventes at krav vil bli meldt, må selskapet få beskjed uten ugrunnet opphold, jf. fal. §§ 4-10, jf. 8-5.

Selskapet er fri for ansvar hvis selger ikke melder kravet til selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som kravet bygger på, og kravet faller inn under forsikringen, jf. fal. § 8-5 (1).

Når krav er fremsatt mot selger eller direkte mot selskapet, plikter selger for egen regning å:

- gi selskapet de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige for selger.
- utføre de undersøkelser og utredninger selskapet mener er nødvendig.
- møte ved forhandlinger eller rettergang.

Selger må ikke innrømme ansvar eller forhandle om kravet uten selskapets samtykke.

Hvis selskapet krever det, plikter selger å akseptere at eiendommen overføres til selskapet. Dette gjelder tilfeller der kjøper har rett til å heve kjøpet.

Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen. Selskapet står fritt til å gjøre eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

8. Behandling av krav under boligselgerforsikring
Når et krav er omfattet av forsikringen, har selskapet rett til å:

- behandle kravet, blant annet utrede om det foreligger mangelsansvar.
- forhandle og om nødvendig å prosedere saken for domstolene.
- ha all dialog med kravstiller

Selskapet betaler nødvendige sakskostnader, selv om forsikringssummen overskrides. Som nødvendige sakskostnader regnes sakkyndig bistand som er valgt eller godkjent av selskapet.

Selskapet dekker kun sakskostnader som er direkte relatert til forsikringsdekningen. Tilsvarende har selskapet krav på tilkjente sakskostnader som knytter seg til forsikringsdekningen.

Hvis selskapet er villig til å forlike saken eller betale kravet innenfor forsikringssummen, dekker selskapet ikke eventuelle videre utgifter eller omkostninger som selger skulle pådra seg i saken.

Selskapet har rett til å utbetale ethvert oppgjør direkte til kjøper. Hvis krav rettes direkte mot selskapet, skal selskapet varsle selger uten ugrunnet opphold og holde selger orientert om den videre behandling av kravet. Selskapets innrømmelse overfor kjøper binder ikke selger.

9. Regress
Med regress menes rett til å kreve erstatning fra den som er ansvarlig for forholdet.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Hvis selger kan forlange at en tredjepart erstatter tapet,overtar selskapet selgers rett mot tredjepart. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjepart inntil selskapet selv kan ivareta sine rettigheter.

Regress er begrenset til følgende forhold, jf. fal. §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5:

- der selger har misligholdt opplysningsplikten
- der selger har kjøpt forsikring i strid med forsikringsvilkårene
- der selger har oversittet fristen for å gi melding om forsikringstilfellet
- der selger ikke har oppfylt sine plikter etter vilkårenes punkt 6.1

En eventuell utbetaling til kjøper vil ikke påvirkes av selskapets regressmulighet.

10. Klagemuligheter
Både kjøper og selger kan klage på Fremtinds behandling av et innmeldt forsikringstilfelle. Klageskjema er tilgjengelig på www.fremtind.no/klage. Partene kan også klage til Finansklagenemnda eller bringe saken inn for domstolene.

Hvis selskapet avslår forsikringsdekning for selger og selger ønsker å klage på avslaget, må selger senest innen seks måneder fra hen mottok vilkårsavslaget klage til et av de nevnte klageorganene, jf. fal. § 8-5. En eventuell forsikringsdekning faller bort hvis selger ikke klager innen fristen.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Veileder til selgers egenerklæring
Salg av bolig

Veileder til selgers egenerklæring

Noen av spørsmålene inneholder fagutrykk eller andre ting du nok ikke går rundt og tenker på til vanlig. Under finner du eksempler og beskrivelser på noen av spørsmålene som hjelper deg under utfyllingen.

Hvis du lurer på hvor mye eller detaljert du skal skrive, sett deg selv i kjøperens sted: Ville jeg likt å vite om dette hvis jeg skulle kjøpe boligen? Det er viktigere at du skriver presist enn at du skriver langt.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Om boligen

Boligen som selges
Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene.

Våtrom, tak og fasade

Spørsmål 1
Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom. Eksempler på feil og skader kan være dårlig fall mot sluket, at vannet ikke renner direkte ned mot sluket, sprekker i fliser, lekkasjer, råte, soppskader eller lignende.

Spørsmål 3
Med dokumentasjon på våtrom mener vi alle nødvendige dokumenter som bekrefter at våtrom er bygget i henhold til datidens gjeldende forskrifter, standarder og anbefalinger.

Spørsmål 4
Eksempler kan være taklekkasjer, råte, mugg, sopp, sprekker og deformasjoner, fuktinntrengning, isolasjonsproblemer, dårlig tetting, feilfunksjoner eller lignende.

Spørsmål 5
Eksempler kan være reparasjon av tak, etterisolering, utskifting av vinduer, tette sprekker i mur og så videre.

Spørsmål 6
Eksempler kan være sprekker i glasset, råte, dårlig tetting, vanskeligheter med å åpne eller lukke vinduet, kondens, skader på vindusrammer, punktert vindu og så videre.

Spørsmål 7
Eksempler kan være reparasjon av påbygg, utvidelse av terrasse, oppføring av bod og så videre.

Spørsmål 8
Setningsskader kommer av bevegelser i grunnen som boligen står på, eller i selve fundamentet til boligen (grunnmur eller liknende). Eksempler kan være skjeve gulv eller vegger, større eller mindre sprekker i fliser/mur/gips, eller dører som er vanskelige å lukke.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Veileder til selgers egenerklæring

Salg av bolig

Drenering, fukt og lekkasje

Spørsmål 9
Drenering kan bestå av drensrør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, og er laget for å lede vann bort fra boligen. Eksempler på feil og skader kan være tilstoppede eller blokkerte takrenner og nedløpsrør, vannansamling på tomten, vann som trenger inn i kjelleren eller grunnmuren eller lignende.

Spørsmål 10
Eksempler kan være at vann ikke vil trekke ned i grunnen, underetasjen eller kjelleren oppleves som fuktig, det finnes spor etter fukt eller det lukter fukt, eller det er kondens eller dugg på vinduer.

Spørsmål 11
Dreneringssystemer er avgjørende for å beskytte bygninger mot vanninntrengning og fuktskader. Drenering kan være drensrør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, som har som funksjon å lede vann bort fra boligen.

Spørsmål 12
Fuktighet, sopp og råteskader i boligen kan være alvorlige problemer som ikke bare påvirker bygningsstrukturen, men også helsen til de som bor der. Eksempler kan være mugg og soppvekst som typisk oppstår steder med dårlig ventilasjon, råte som er forårsaket av fuktighet rundt gulv, bjelker og dørkarmer. Langvarig eksponering av fuktighet kan føre til buling, bobling eller misfarging av maling eller tapet.

Spørsmål 13
Skadedyr og insekter kan medføre skader og være en plage på eiendommen eller i boligen. Gnagemerker, lukt, ekskrementer og lyd kan indikere tilstedeværelse av skadedyr eller sjenerende insekter. Eksempler på skadedyr og sjenerende insekter kan være mus, rotter, røyskatt, borebiller, maur, kakerlakker, sølvkre, skjeggkre, veggedyr, møll og så videre.

Tekniske installasjoner

Spørsmål 14
Vann- eller avløpsanlegg er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, septik, vannbrønn og lignende. Eksempler på feil kan være tilbakeslag fra avløpsvann, brudd på vann- eller avløpsledning, lavt trykk, ulyder fra toalett og så videre.

Spørsmål 15
Vann og avløp er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, vannpumpe, septik, vannbrønn og lignende.

Spørsmål 17
Eksempler kan være manglende varme eller ventilasjon, ulyder, dårlig sug, støy, elektriske problemer, tilstoppede ventiler, lekkasje, lukt av fyring, olje eller parafin.

Spørsmål 18
Sentralfyr er en varmekilde som varmer opp flere rom ved hjelp av rørsystemer fra et sentralt kjelanlegg.

Spørsmål 19
Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende. Eksempler på feil eller skader kan være dårlig trekk, sprekker, lekkasje, merker av sot, brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipen, at pipen er innkledd, at det har kommet pålegg om utbedring eller forbud mot fyring.

Spørsmål 20
Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende.

Spørsmål 22
Eksempler kan være sikringer som går ofte, man får støt av det elektriske anlegget, lys som flimrer eller blinker, misfargede støpsler, uisolerte/klippede ledninger eller at det lukter svidd.

Spørsmål 23
Eksempler kan være å legge opp ny kurs eller stikk, ettermontering av lys eller andre elektroniske installasjoner.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Veileder til selgers egenerklæring

Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

Spørsmål 24
En reguleringsplan er en kommunal plan for hvordan et område skal brukes, og hvordan nye bygninger eventuelt skal utformes i dette området. Her skal du også ta med eventuelle planer som foreløpig ikke er vedtatt. Eksempler på endringer kan være forslag til planer som gjør utsikten dårligere, eller forandrer hvordan tomten eller området rundt kan brukes.

Spørsmål 25
Eksempler kan være pålegg om riving, fjerning av oljetank eller brygge, tilbakestilling av masser, utbedring av ildsted, forbud mot å fyre, krav om offentlig påkobling av kloakk eller vann, krav på veirett, parkeringsrett og lignende.

Spørsmål 26
Eksempler kan være utvidelse eller bygging av kjeller, loft, uthus, terrasse, vinterhage, drivhus, fellesarealer, flytting av jordmasse, oppføring av støttemur og lignende.

Spørsmål 27
Hvis du endrer bruken av kjelleren eller loftet, for eksempel fra bod til boligrom (soverom, stue, bad, kontor, kjøkken), er dette søknadspliktig. Dette skyldes at bruksendring ofte påvirker krav til brannsikkerhet, rømningsveier, dagslys, takhøyde, ventilasjon og isolasjon. Dersom kjeller eller loft allerede er regulert til boligareal, kan det fortsatt være et søknadspliktig tiltak.

Spørsmål 28
En ferdigattest er dokumentasjon på at bygget er oppført og ferdigstilt i tråd med de godkjente planene og forskriftene. En midlertidig brukstillatelse gir rett til å ta i bruk bygget, selv om ikke alle vilkår i planene og forskriftene er oppfylt.

Spørsmål 29
Eksempler kan være at eiendommen ligger i nærheten av bratt terreng, kvikkleire eller åpent vann. Hvis du er usikker, kan du finne mer informasjon på kommunens hjemmesider, og hos Norges vassdrags- og energidirektorat.

Spørsmål 30
Hvis du er usikker på hva som er kommunens krav til utleiedel, kan du lese mer på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 31
En boenhet er en bruksenhet som har alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom bad og toalett), og som skal brukes til boligformål. For at den skal være selvstendig, stilles det krav til at boenheten har egen inngang, og at den er fysisk avskilt fra øvrige enheter. Du kan lese mer om boenheter på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 32
Radon er en usynlig og luktfri gass, og for høy verdi av denne gassen kan være helseskadelig.

Spørsmål 33
Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 34
Eksempler kan være regelmessig støy (høylytt musikk eller festing, byggearbeid, husdyr, trafikkstøy og lignende), ubehagelig lukt (matlukt, søppel, røyking og lignende), visuelle forstyrrelser (rotete hager, byggeprosjekter, reklameplakater eller lysende skilt som er forstyrrende om natten eller lignende), nabolagsforhold (naboer som ofte ser inn vinduer, innbrudd og vandalisme eller lignende), miljøproblemer som luftforurensning fra trafikk eller industri, og så videre.

Spørsmål 35
Eksempler kan være uenigheter eller konflikt rundt trær, støy, lukt, rot, parkering, kjæledyr eller liknende.

Spørsmål 36
Eksempler kan være vedlikehold, skader og skadesaker, nye installasjoner eller andre prosjekter, justering av tomtefesteavtale og lignende.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Veileder til selgers egenerklæring
Salg av bolig

Generelt

Spørsmål 37
En tilleggsbygning er en frittstående bygning som er bygget på samme eiendom som hovedbygningen. Eksempler på tilleggsbygninger er garasje, carport, bod, uthus, anneks og så videre.

Spørsmål 38
Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 39
Det er spesielt viktig at du nevner arbeid utført av ufaglært, som skulle vært gjort av faglærte.

Spørsmål 40
Tilbehøret er inventar som vanligvis er fastmontert, for eksempel hvitevarer, varmeovner, persienner, solskjerming, hyller og lignende. Du finner en fullstendig liste over hva som regnes som tilbehør på nettsidene til Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

Spørsmål 41
Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.

Spørsmål 42
Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S**	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348629**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8912440**
Gårdsnummer **82**	Bruksnummer **47**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **230,75**

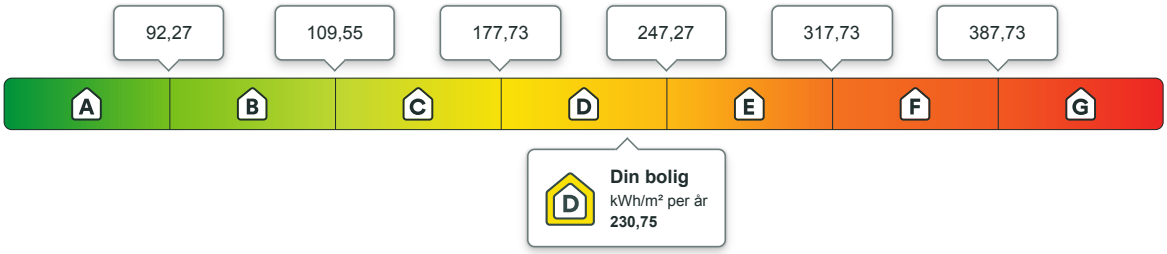
Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
21 394,98	**194,50**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
KRISTIANSAND kommune
gnr. 82, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22786-1008 **Referansenummer:** AZ8656

Autorisert foretak: InfoTakst AS **Vår ref:** Skjærbommen 141

InfoTakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

InfoTakst AS

InfoTakst AS leverer tilstandsrapporter og byggteknisk rådgivning innen eiendom.

Selskapet drives av byggingeniør og byggmester med lang og bred erfaring fra byggebransjen.
Med mesterbrev, ingeniørutdanning og en kombinasjon av praktisk og byggteknisk kompetanse har InfoTakst et solid faglig grunnlag for vurdering av boliger og eksisterende bygninger.

Hovedområdet er tilstandsrapporter ved omsetning av bolig, i tillegg til byggtekniske vurderinger og rådgivning.

Oppdragene utføres på et faglig og uavhengig grunnlag, i samsvar med gjeldende regelverk og relevante bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Rapportansvarlig

Morgan Landmark
Uavhengig Takstingeniør
InfoTakst@gmail.com
971 23 711

Medlem av NITO

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Godt utnyttet fritidsbolig i etablert hyttefelt, med gåavstand til båthavn, lek og treningsfasiliteter.
Fritidsboligen fremstår i normal teknisk stand ut fra alder, noen merknader er kommentert.

Der det gis TG2 og TG3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering ut fra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 10-14 på hverdager, til tlf 971 23 711, eller e-post: InfoTakst@Gmail.com.

Forøvrig må hele rapporten leses, og deretter bruke god tid på visning. Det anbefales at det medbringes bygningssakskyndig på visninger ved boligkjøp.

Fritidsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Veranda med direkte utgang fra stue og kjøkken.
Rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.
Veggene har tapetserte plater/trepanel.
Innvendig er det gulv av parkett/flis/laminat.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og dusjhjørne med dusjvegger. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er plastsluk i gulvet. Veggene har baderomsplater. Rommet har naturlig ventilasjon.

Bad 2. etasje:
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Gulvet har belegg og plastsluk. Veggene har våtromstapet. Rommet har naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Mekanisk avtrekksventilasjon med avkast ut yttervegg.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Vaskekum, kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Innvendige synlige avløpsrør er av plast.
Det er røykvarsler og brannslukker i bygget.
Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.
De synlige innvendige vannledninger er av kobberrør/glødde kobberrør.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten fremstår relativt flat, med forhøyet terreng i bakkant.
Utsiktsforhold rett ut mot havet i forkant av fritidsboligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

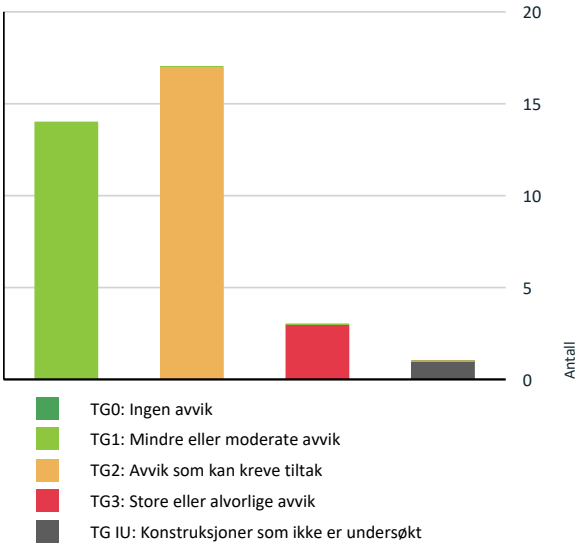
Tegninger ble fremlagt for takstmann etter befaring.
Badet i 1. etasje og kjøkkenet har en annen planløsning enn vist på fremlagte tegninger.
Det foreligger byggemeldte tegninger for 1. og 2. etasje.
Kristiansand kommune har i uttalelse datert 16.09.2026 lagt til grunn at innsendt tegningsgrunnlag for 2. etasje er godkjent, og at etasjen var forutsatt benyttet som bruksareal.
Ferdigattest er ikke fremlagt.

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

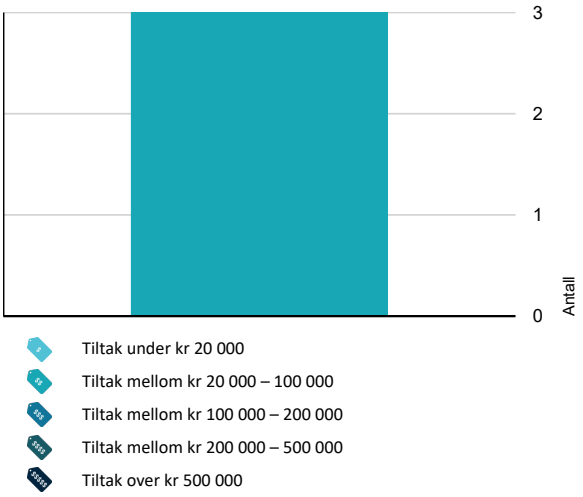
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 08.09.2026 Klokka 09:00.
Det var skyer og 14 grader.

Frittliggende bod er et selvstendig bygg på bakkeplan. Boden er arealmålt, men er kun forenklet beskrevet og ikke tilstandsvurdert etter NS 3600:2025, da tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Arealet er av rapporttekniske årsaker ført under 1. etasje i arealoppsettet.

Målingene er utført med Leica, Disto D5 Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*.
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3 og Tramex ME5.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Branntekniske forhold/brannskille er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Rapporten er utført etter NS3600:2025.
Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**	Gå til side
!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
⚠	Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.	
⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
⚠	Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.	

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeår iht. byggesaksdokumentasjon.

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt, med enkelte kommenterte avvik.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Hovedbygningen har taktekking av betongtakstein med undertak av sutakplater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

Taktekkingen har stedvis slitasje og skader. Undertaket har overskredet angitt alder for forventet levetid, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten, mens alder på undertaket gir økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og gjenværende brukstid. Taktekking og undertak bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes etter behov. Utbedring eller utskifting må påregnes når tilstanden tilsier dette.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og taknedløp er utført i plast.
Vindskier og toppbord er av tre.
Øvrige utvendige beslag fremstår som utført i metall.
Det er registrert spredt slitasje på utvendige beslag utover det som vurderes som normalt.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist slitasje utover normalen på beslag på takflaten.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

Det mangler snøfangere på takflater hvor snø- og isras kan medføre fare for personer. Det mangler også tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Snø- og isras fra taket kan medføre fare for personer og eiendom. Det anbefales å etablere snøfangere der det er fare for ras mot områder hvor personer ferdes. Det bør også etableres sikker adkomst til pipe for feiing og tilsyn.

Taknedløp leder stedvis vann ut ved grunnmuren. Takvannet bør ledes bort fra bygningen for å redusere fuktbelastningen på grunnmuren.

Det er også registrert slitasje utover det normale, med avskalling på enkelte takbeslag som bør skiftes/utbedres.



Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som saltak, med oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen.

Begrenset ventilering kan over tid gi økt fuktbelastning og risiko for kondens og fuktskader.
Det anbefales å bedre ventileringen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverksvegger med liggende trekledning som utvendig kledning.

Det er registrert normal alders- og bruksslitasje, med noe malingssøl og slitasjemerker. Det er også registrert spredte råteskader og enkelte områder med avskallet maling.

Råteskadet treverk bør skiftes ut. Områder med avskallet maling bør vedlikeholdes for å begrense videre fuktpåvirkning og nedbrytning av treverket.

Undersøkelsen er utført som stikkprøvekontroll av tilgjengelige og synlige områder. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes fukt- eller råteskader i skjulte konstruksjoner eller andre områder som ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:

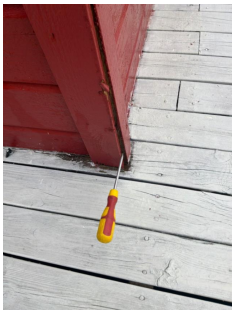
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen. Det er også liten eller manglende lufting nederst bak kledningen.

Råteskadet kledning bør skiftes ut. Mangelfull lufting gir dårligere mulighet for uttørking og kan øke risikoen for videre fukt- og råteskader. Det anbefales å bedre luftingen bak kledningen i forbindelse med utbedring.

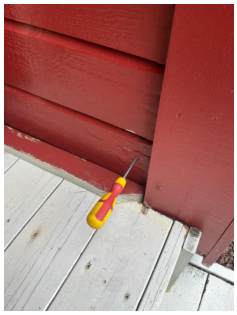




Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass i forskjellige årganger.

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

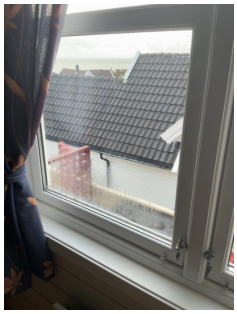
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert flere enn tre vinduer med punkterte isolerglass. Det er også registrert værslitasje, sprekker og nedbrytning i treverket på enkelte vinduer.

Punkterte isolerglass har mistet sin tiltenkte funksjon og gir redusert isolasjonsevne. Omfanget av punkterte glass gir grunnlag for TG3. Utskifting av defekte glass eller komplette vinduer må påregnes. Øvrige vinduer med slitasje og skader bør vedlikeholdes og utbedres for å begrense videre nedbrytning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.

- ytterdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK. Bruksmerker og slitasje.
- balkong skyvedør i stue, plastdør med isolerglass. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder, men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon for dører. På grunn av varierende fuktig klima -med mer, så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes

Vurdering av avvik:

• Isolerglass over 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Isolerglasset i hovedytterdøren er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

På grunn av alderen er gjenværende brukstid usikker, og risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne øker. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for utskifting nå. Tilstanden bør følges over tid, og utskifting må påregnes når funksjonen blir svekket.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terasse og platting på terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.

• Det er påvist påvist setninger i fundamenter.

• Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

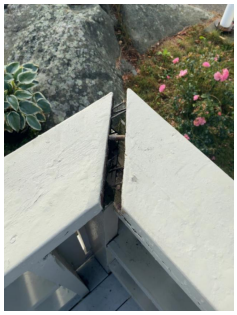
Det er registrert skjevheter og nedbøyning i terrassen, samt tegn til setninger i fundamenteringen. Det er også registrert slitasje og skader på plattingen.

Forholdene kan føre til videre skjevheter og svekket stabilitet over tid. Årsaken til setningene bør undersøkes nærmere, og konstruksjonen bør rettes opp og forsterkes der det er nødvendig. Skader på plattingen bør utbedres og nødvendig vedlikehold utføres.

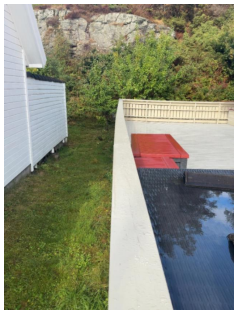
Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport







Frittliggende bod er kun overordnet besiktiget og forenklet beskrevet. Boden er ikke tilstandsvurdert etter NS 3600:2025, og det er ikke satt tilstandsgrader på de enkelte bygningsdelene.

Boden er fundamentert på støpte betongfundamenter og har trebjelkelag som gulvkonstruksjon, med sutakplater på undersiden av etasjeskillet mot terreng. Veggene er oppført i trekonstruksjoner, og taket har sperrekonstruksjon. Det er montert en enkel balkongdør. Taket er tekket med betongtakstein og har undertak av banemembran.

Undertaket har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon. Sutakplatene på undersiden av etasjeskillet har også usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Boden bærer preg av manglende vedlikehold. Det er målt høye fuktverdier i trebjelkelaget fra undersiden, og det er registrert råteskader i deler av utvendig bordkledning og vindskier. Boden er fortsatt i bruk og fungerer til sitt formål på befaringstidspunktet, men det må påregnes vedlikehold og utskifting av råteskadede bygningsdeler. Utskifting av dør må også påregnes på grunn av alder og registrerte skader. På bakgrunn av den forenklede undersøkelsen er det vanskelig å angi når de enkelte tiltakene må gjennomføres. Tilstanden bør derfor følges over tid, og tiltak utføres når tilstanden eller funksjonen tilsier det.





⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Tre- og steintrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Andre utvendige forhold

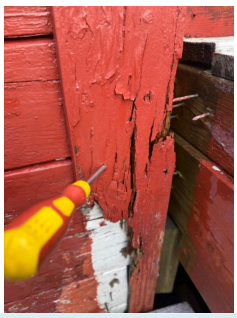
Beskrivelse

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, brukslitasje, hakker, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper og annet.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, brukslitasje, hakker, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper og annet.

Veggene har tapetserte plater, trepanel og malt strie. Himlingen har trepanel og takplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble målt i stue . Total forskjell: 10 mm.
Det ble målt i soverom 2 . Total forskjell: 3 mm.
Det måles 5 punkter per rom som kontrolleres.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.
Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.
De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke kjent om bygningen har radonsperre.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe av mur.
Peisovn.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

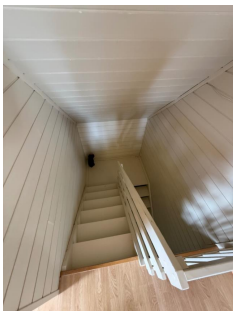
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.

Malt soveromsdør 1 etg. -Funksjon OK.
Malt baderomsdør 1 etg. -Funksjon OK.
Malt dør til baderom 2 etg. - Funksjon OK.
Malt dør til stue 1 etg. - Funksjon OK.
Skyvedør til kjøkken 1 etg. - Funksjon IKKE OK. Skyvedør tar i karm og er vanskelig å åpne.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder, men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon for dører. På grunn av varierende fuktig klima -med mer, så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette på befaringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at dette er ingen garanti på at skadedyr ikke eksisterer.
Dette betyr ikke at skadedyr ikke kan forekomme av alle slag.
Det avhenger av fuktforhold, temperatur, lys og annet.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår med normal slitasje.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter oppbyggingen av våtrommets tettesjikt, og bakenforliggende konstruksjoner/installasjoner på befaringstidspunktet.

Det gjøres spesielt oppmerksomt på at usikkerhet ved tettesjikts utførelse, og annen bakenforliggende konstruksjoner/installasjoner som normalt er skjult og som ikke lar seg befare, er å anse som en risiko.

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

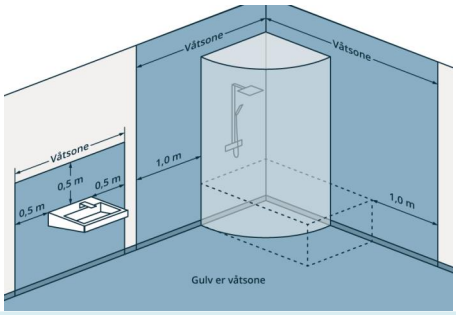
Beskrivelse
I taket er det malte plater.
Baderomsplater på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen.

Gjentatt fuktpåvirkning kan føre til oppsvelling og nedbrytning av materialene, med risiko for fuktskader over tid. Vinduet bør beskyttes mot fuktpåvirkning eller erstattes med en løsning som er egnet for våtsonen.





ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Bruksvann ledes til sluk.
Det ble ikke funnet motfall ved stikkprøvekontroll.
Oppkant ved dør på ca 15mm.
Det er ca 19 mm. høydeforskjell fra overflate gulv ved dør, til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

ETASJE 1 > BAD

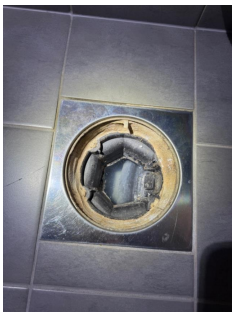
TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Høydeforskjell er målt fra topp slukrist til topp flis ved inngangsdør.
Membran var ikke synlig på befaringstidspunktet.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.
• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

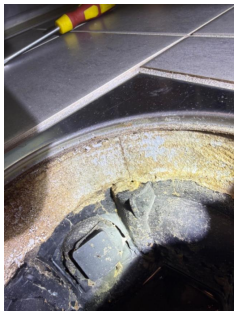
Riss i betong ved sluk.
Membran ikke synlig.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport







ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning fra byggeår, uten påviste skader på befaringstidspunktet.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, opplegg for vaskemaskin, og dusjvegger/hjørne.

Varmtvannstank er montert i rommet.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Mangler luftespalte under dør.
Flat terskel anbefales ved denne type løsning.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i våtsone var ikke mulig ettersom våtsonen grenser mot yttervegg.
Det ble foretatt fuktsøk uten unormale funn.



ETASJE 2 > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår med normal slitasje.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter oppbyggingen av våtrommets tettesjikt, og bakenforliggende konstruksjoner/installasjoner på befaringstidspunktet.

Det gjøres spesielt oppmerksomt på at usikkerhet ved tettesjikts utførelse, og annen bakenforliggende konstruksjoner/installasjoner som normalt er skjult og som ikke lar seg befare, er å anse som en risiko.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 2 > BAD 2

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater tapetserte plater.
I taket er det malte plater.

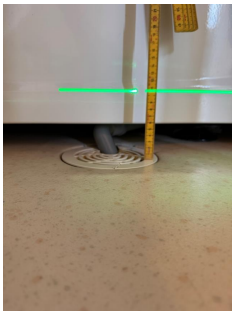
Tapet har løsnet fra underlaget på enkelte overflater.

Vurdering av avvik:

• Våtromstapet har løsnet fra underlaget i enkelte områder.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert lokal løsning i våtromstapeten langs overgang mot himling, med mindre luftlomme mellom tapet og underlaget. Forholdet vurderes som et lokalt overflateavvik.
Tapeten bør skiftes/utbedres for å hindre videre skader.





ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er gulvoverflate av belegg.
Oppvarmningskilde er panelovn.
Bruksvann ledes til sluk.
Det ble ikke funnet motfall ved stikkprøvekontroll.
Oppkant ved dør på ca 37mm.
Det er ca 8 mm. høydeforskjell fra overflate gulv ved dør, til topp slukrist.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Høydeforskjell er målt fra topp slukrist til topp gulvoverflate ved inngangsdør.

Plastsluk.

Det synlige vanntette sjiktet er våtromstapet og belegg, uten produktdokumentasjon som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

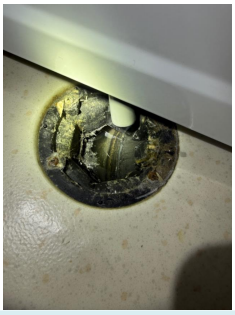
Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Mangler luftespalte under dør.
Flat terskel anbefales ved denne type løsning.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

ETASJE 2 > BAD 2

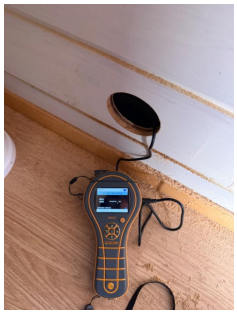
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

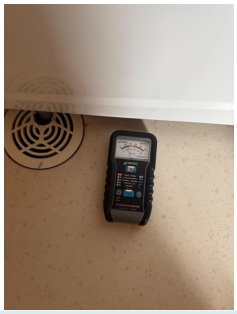
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, måling utført i bunnsvill mot bad.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.







KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Bruksslitasje/enkelte fuktmerker/hakker/skjevheter -må forventes.

ETASJE 1 > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk med avkast ut yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Skjulte kobberrør innebærer risiko for omfattende følgeskader ved en eventuell lekkasje, da lekkasjer ikke nødvendigvis oppdages umiddelbart, slik de i større grad kan ved moderne rør-i-rør-systemer.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Vurdering av avvik:

• Hovedstoppekran er ikke merket.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist begrenset avrenning ved åpen vannkran.

Konsekvens/tiltak

• Manglende merking kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.

• Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er tydelig merket.

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Begrenset vannmengde kan indikere redusert kapasitet eller delvis tilstopping i vannledningssystemet, med risiko for dårlig funksjon og økende driftsproblemer.

• Vannledningssystemet bør sjekkes av fagperson.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, vurdert til ABS-plast.

Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Vurdering av avvik:

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
I boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom da spesielt inntil yttervegger og i takflater i hjørner. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Nyere varmtvannsbereder med et innvendig volum på ca 200 liter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.



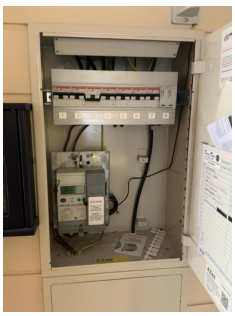
Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det er røykvarsler i boligen.
Det er brannslukker i boligen. -Brannslukker har behov for årskontroll/service.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

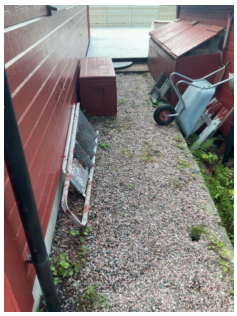
Konsekvens/tiltak
• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

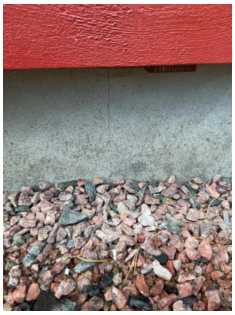
Beskrivelse
Ukjent byggegrunn. Det er synlig fjell rundt på tomten.

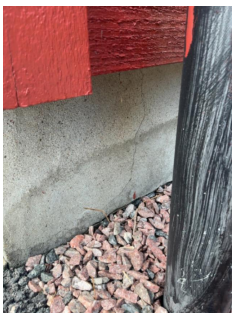




TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Betongplate på terreng.
Det er påvist enkelte mindre vertikale riss.





TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Enkelte natur/betongmurer på tomten.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Flat tom med synlige løsmasser, jord, stein og fjell.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

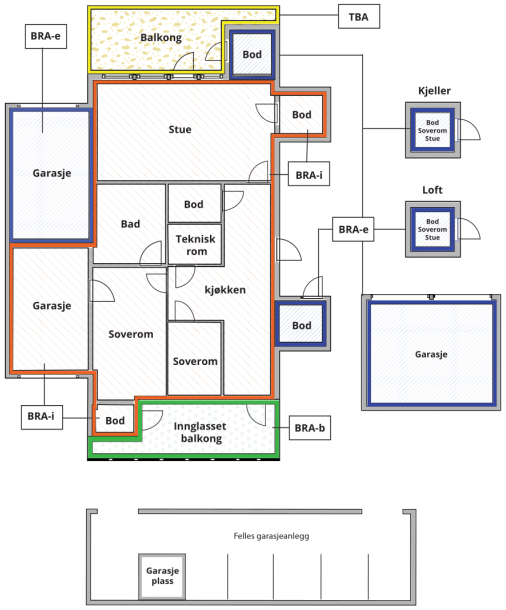
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	79	10		89	
Etasje 2	48			48	
SUM	**127**	**10**			
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Gang, soverom 1, bad, stue, kjøkken / spisestue, bod	Ekstern bod, frittliggende bod	
Etasje 2	Stue, bad 2, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger ble fremlagt for takstmann etter befaring.
Badet i 1. etasje og kjøkkenet har en annen planløsning enn vist på fremlagte tegninger.
Det foreligger byggemeldte tegninger for 1. og 2. etasje. Kristiansand kommune har i uttalelse datert 16.09.2026 lagt til grunn at innsendt tegningsgrunnlag for 2. etasje er godkjent, og at etasjen var forutsatt benyttet som bruksareal.
Ferdigattest er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Morgan Landmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	82	47		0	313.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skjærbommen 141

Hjemmelshaver
Olsen Svein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Naturtomt i nærhet til tennisbane, lekeområder, hav og skjærgård.

Adkomstvei

Privat hyttevei, med elektronisk bom inn til hyttefeltet.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg.

Regulering

Fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen består av to tomtearealer. Oppgitt tomteareal i rapporten gjelder tomtearealet hvor hovedbygningen er oppført, 82/47.

Frittliggende bod ligger på tilhørende nabotomt 82/161. Areal på tomten er oppgitt til å være 69m2 i Kristiansand kommune sitt kart.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har 1/112 ideell andel i realsameiene gnr. 82 bnr. 3, 9 og 24.

Det er ikke registrert heftelser på eiendommen i fremlagt grunnboksutskrift. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av eventuelle eldre servitutter eller andre forhold registrert på hovedbruk/avgivereiendom.

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggesak	24.02.1987		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan	28.06.1985		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	
2	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skjærbommen 141, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 82 - Bnr 47
4204 KRISTIANSAND

InfoTakst AS
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1

Vedlegg: Kommunalinformasjon

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Skjærbommen 141

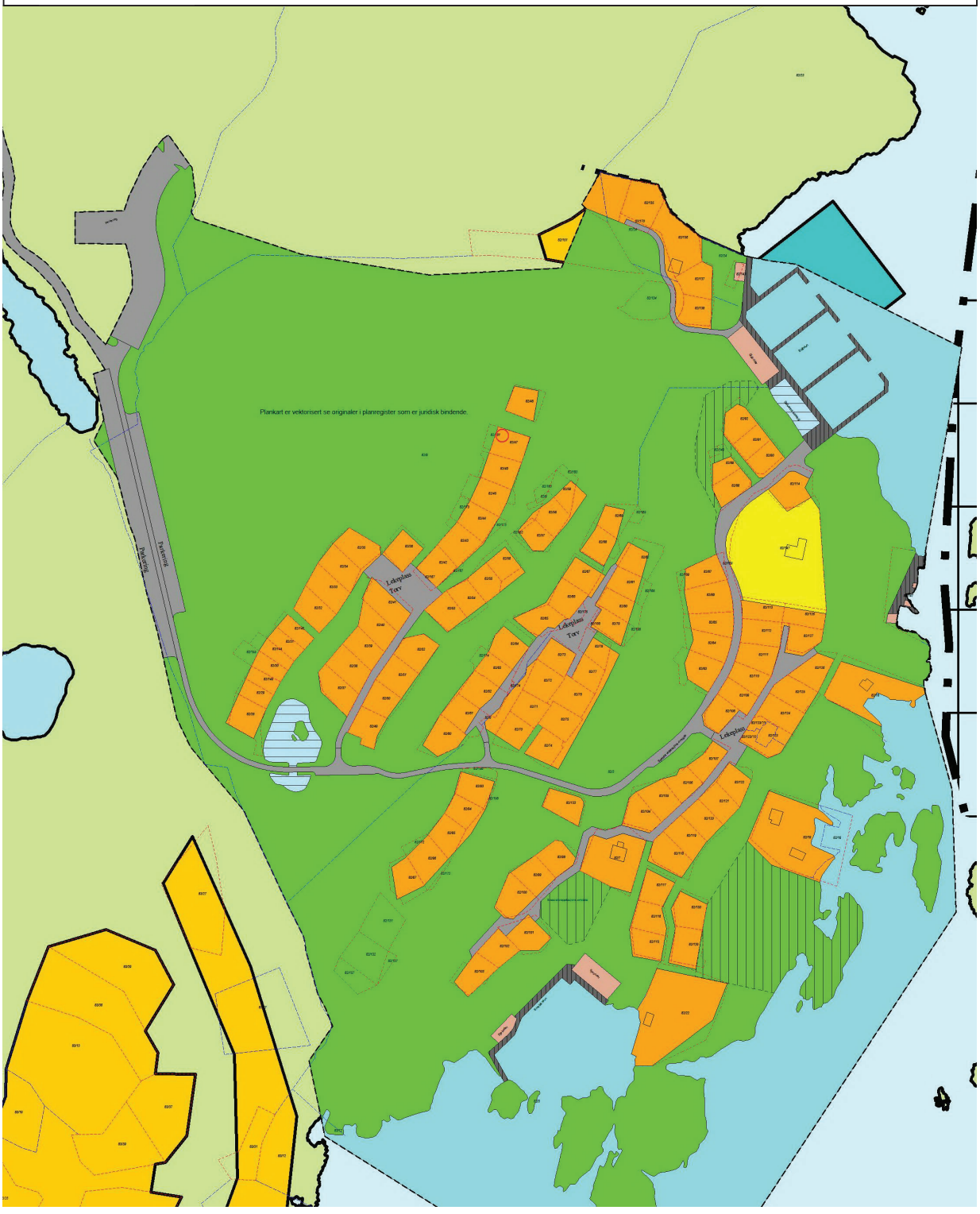
Dato: 09.09.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 440

GNR. 82, BNR. 3 M.FL., SODEFJED
Stadfestet av Miljøverndepartementet 28.06.1985

§ 1.

I området skal oppføres hytter.

Et bestående hus, gnr.82 bnr.3, tillates brukt til bolig.
(1 enhet).

Som angitt i planen kan det oppføres sjøboder, garderobebygg,
og kiosk/butikk.

§ 2.

Bebyggelsen skal oppføres som tun-/gruppebebyggelse som vist
på planen, og med slik avstand mellom bygningene som vist på planen.

Opp til fire hytter kan bygges sammen med gjerder og boder.

Hytter og boder innen en slik gruppe på 4 enheter kan ligge
nærmere enn 8 meter fra hverandre.

Bygningene skal ha saltak, med takvinkel varierende fra
30 til 40 grader.

Bygningene kan oppføres i 1 etasje med eventuell innredning
på loft etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

§ 3.

Bygningene i samme byggeflukt eller gruppe skal ha en harmonisk
utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal god-
kjennes av bygningsrådet.

Takmaterialet skal være tegl- eller betongstein.

Den enkelte hytte skal fundamenteres på sammenhengende grunn-

mur av betong eller pusset murverk.

Materialbruk og utforming av forstøtningsmurer, gjerder, belegging av plasser, må godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

På hver tomt kan det oppføres en hytte.

På hver tomt kan det oppføres bod/boder som selvstendige bygninger.

Boder skal ikke være større enn 10 kvm. grunnflate. Boder skal ha pulttak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Gjerder og levegger kan ha høyde opp til 2 m.

§ 5.

Boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggforskriftene.

Vegger i hytter og boder som ligger i nabogrense kan ikke ha vinduer.

Plassering av boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for hytte, selv om de ikke oppføres samtidig med denne.

Bebygget areal inkl. boder kan ikke overskride 85 kvm. for den enkelte tomt. Den enkelte hytte kan ikke overskride 70 kvm. grunnflate.

§ 6.

Fjerning av vegetasjon i friområdet tillates ikke.

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg innen hytte-området skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

§ 7.

På gang- og sykkelvei kan syke-, brann-, flytte-, og renovasjonsbiler tillates.

§ 8.

Spesielle eksisterende steingjerder, rullesteinsområder og spesielle vegetasjonsområder er angitt i planen.

Innenfor disse områdene må ikke beplantning eller stein fjernes eller endres uten i samråd med bygningsrådet.

Innenfor spesialområdet (bevaringsområdet for fornminner) er det en gravrøys, merket R på reguleringskartet. Gravrøysa er fredet i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978, §§ 4 og 6. Dette område må ikke endres på noe vis uten i samråd med bygningsrådet og antikvariske myndigheter.

§ 9.

Som oppgitt i planen skal det opparbeides ballfelt, lekeplasser, badedam og sandstrand.

§ 10.

Parkeringen opparbeides som fellesanlegg som vist på planen.

Det skal være 2 parkeringsplasser pr. hytte.

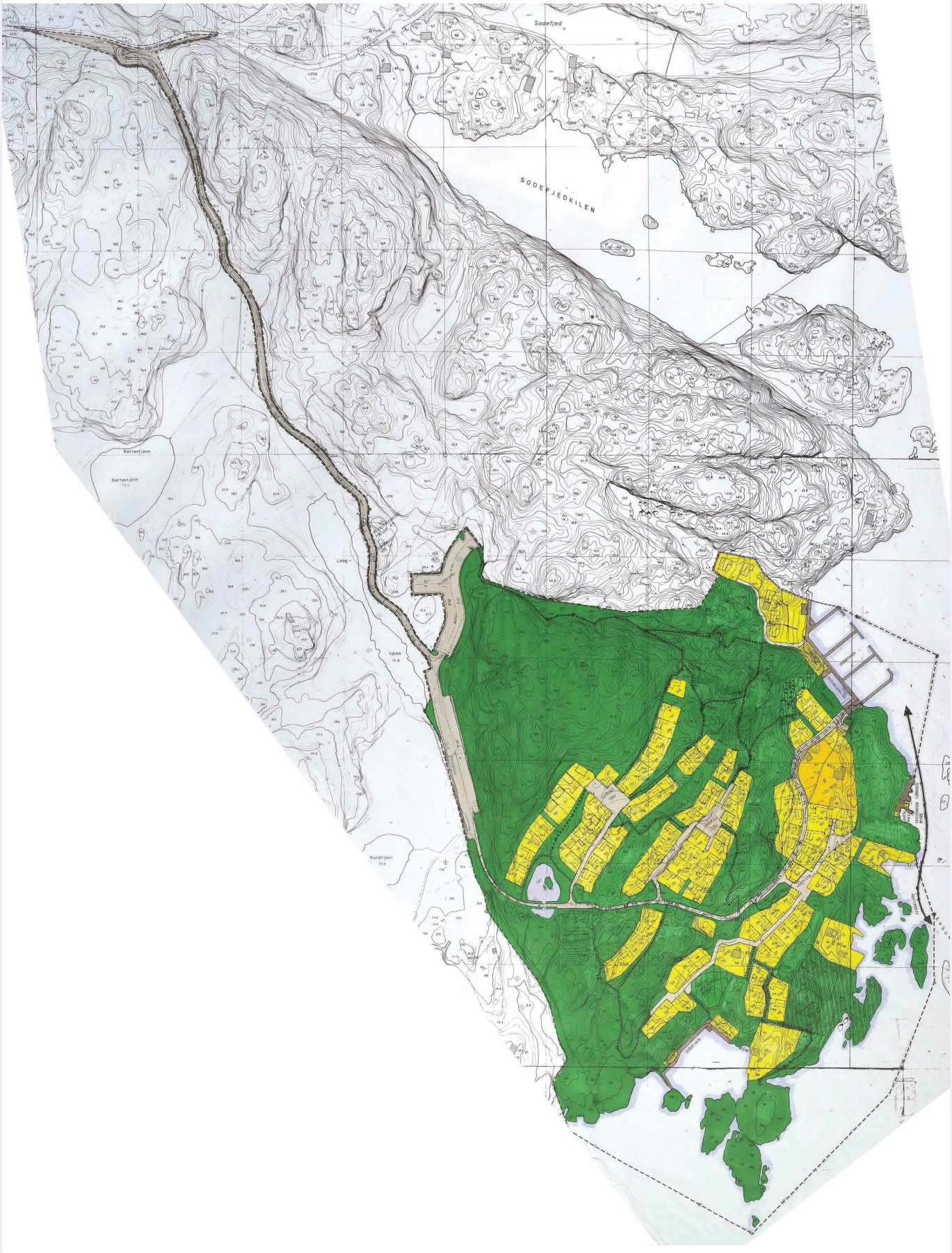
§ 11.

Båtplasser opparbeides som vist på planen.

Det skal være 1 båtplass pr. hytte.

Miljøverndepartementet

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Skjærbommen 141

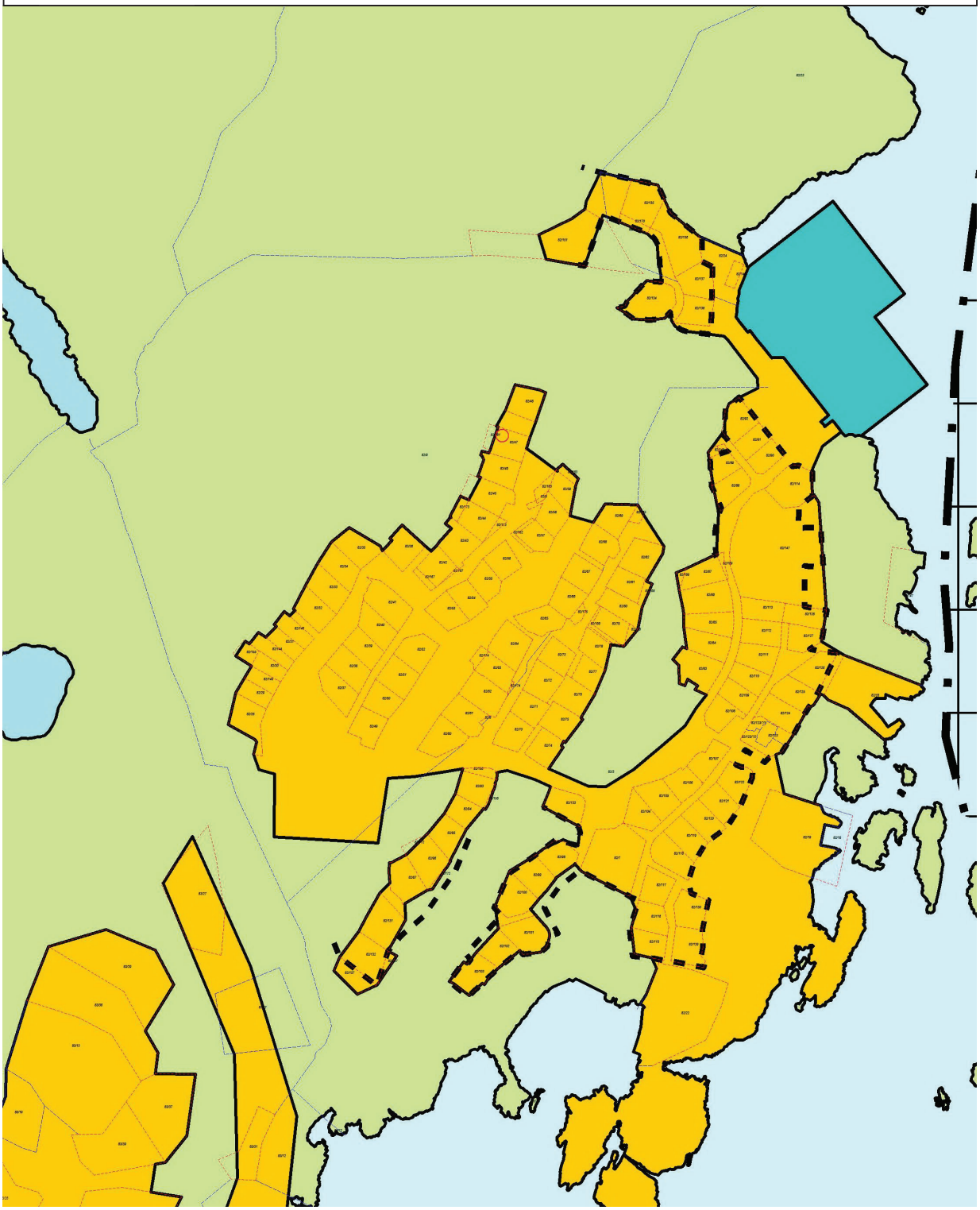
Dato: 09.09.2026

Målestokk: 1:3000

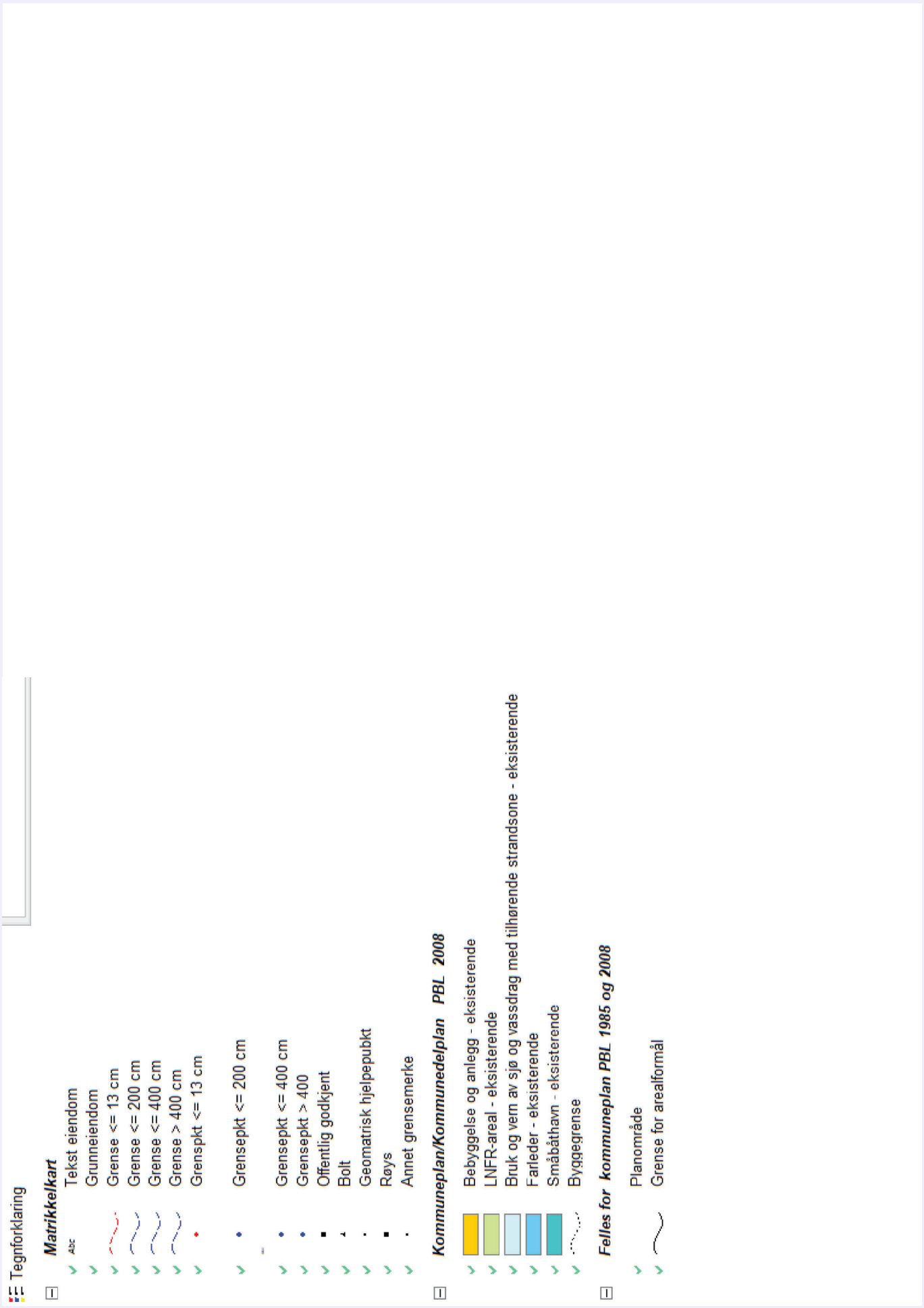
0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Temakart

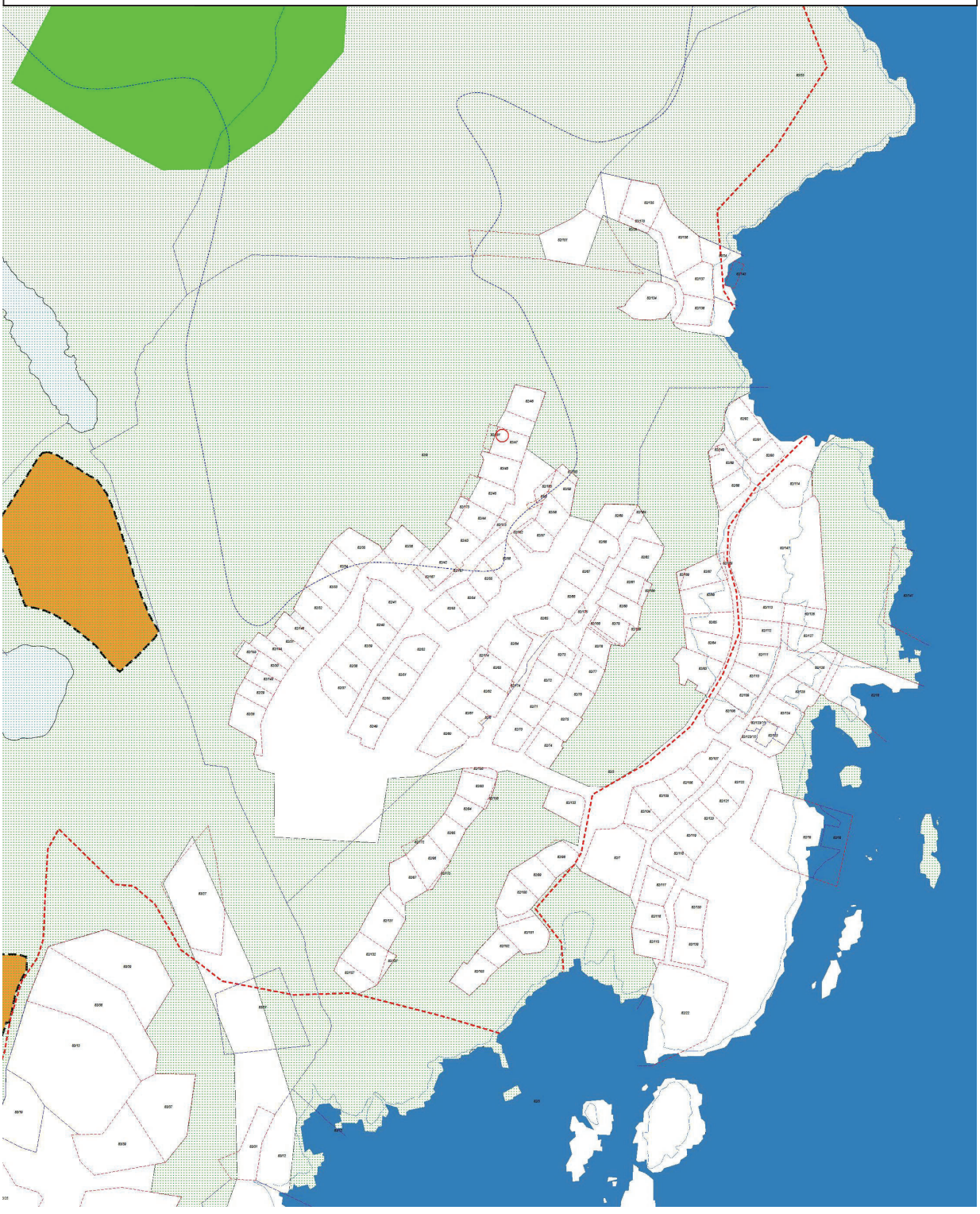
Dato: 09.09.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

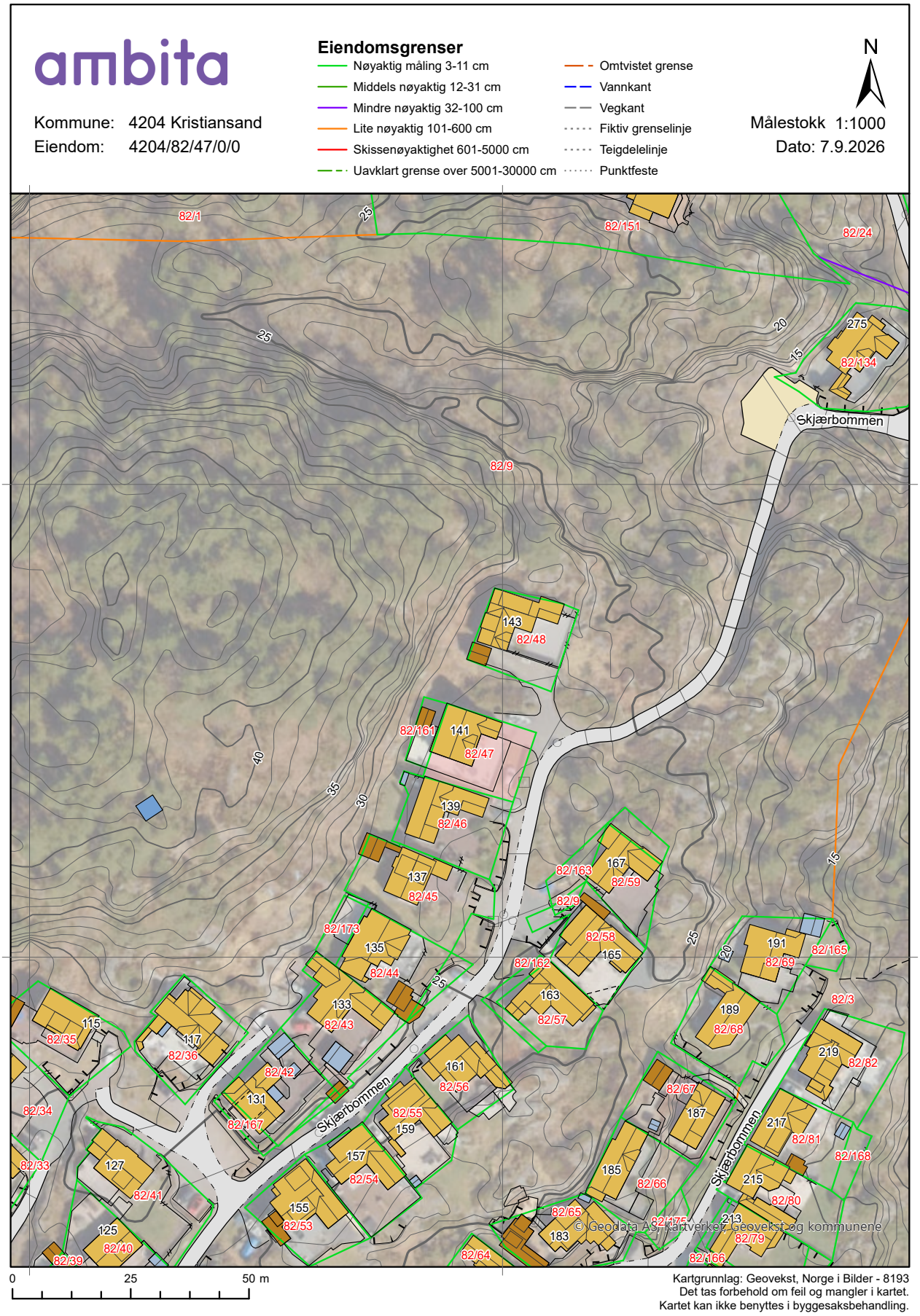
Koordinatsystem: Euref89 Sone32



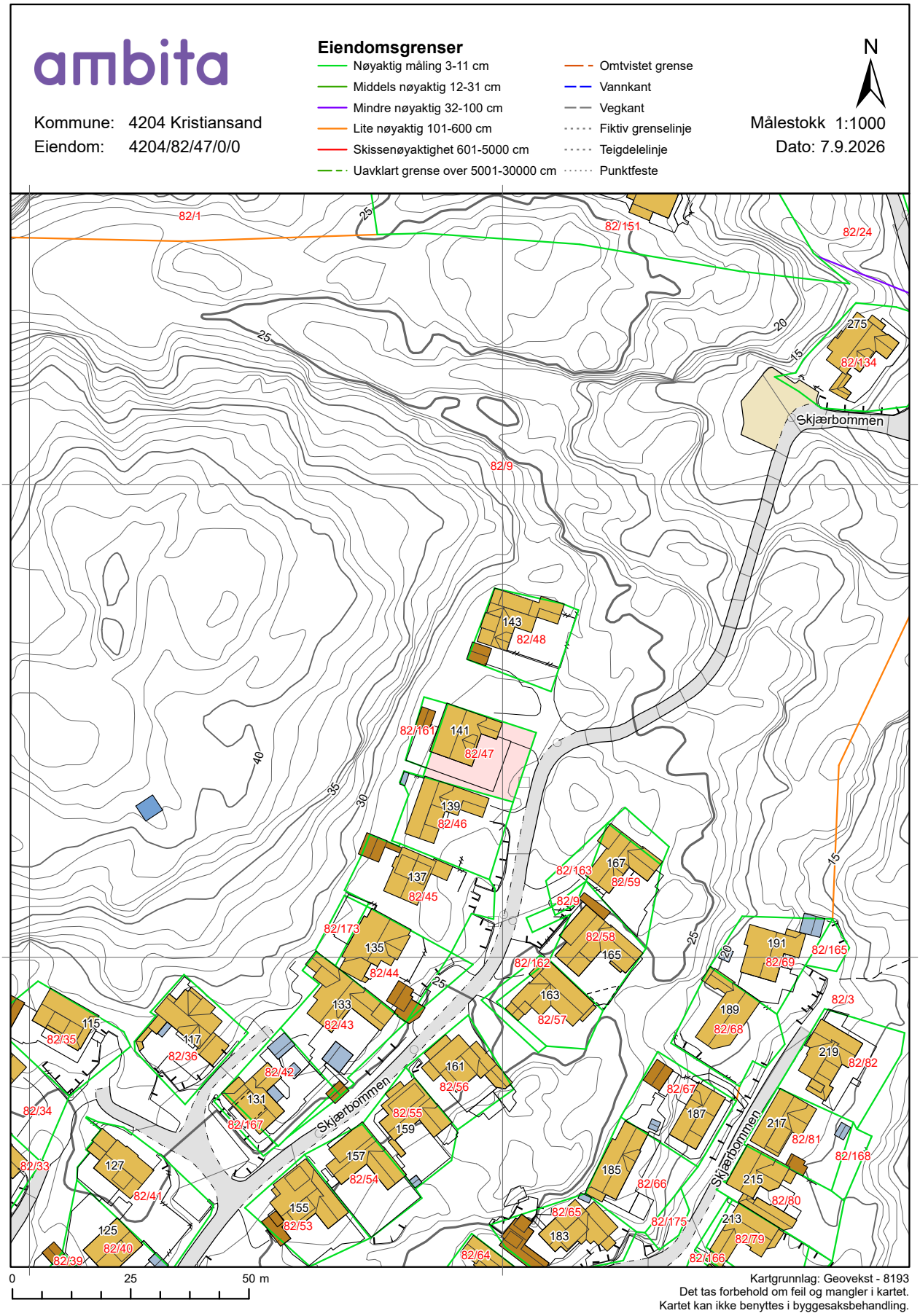
Vedlegg: Kommunalinformasjon



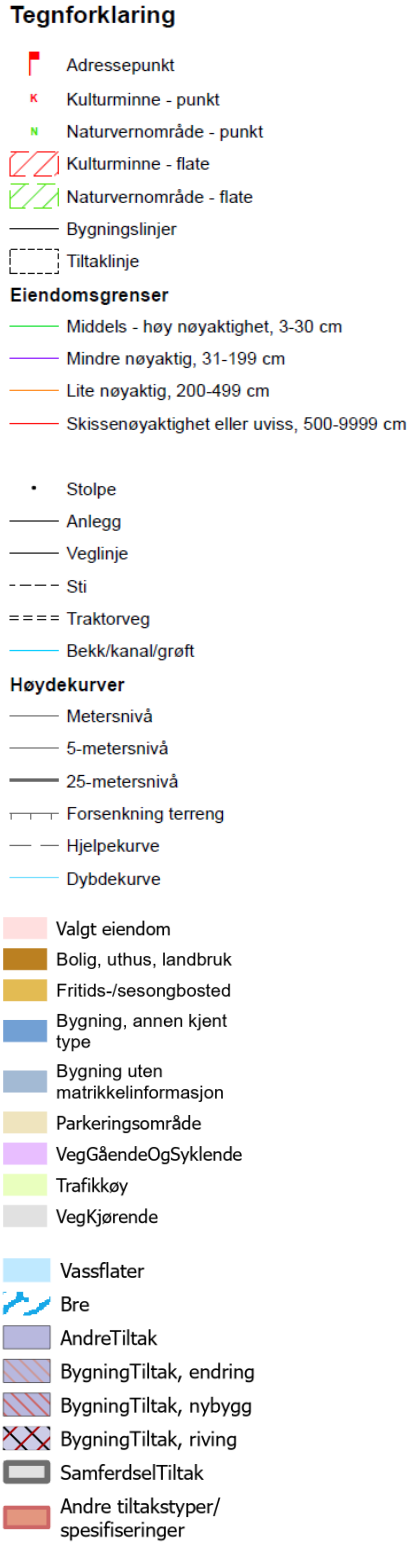
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

GJENPART

BYGNINGSKONTROLLEN

A/L Sørlandshus
Henrik Wergelandsgt. 53
KRISTIANSAND S.

843/86 HV/rh 24.2.1987

SKJÆRBOMMEN 141 - HYTTE FOR ASGAUT HANASAND

I brev datert 23.9.1986 fra ark. Knutsen, Løvdahl, Dolva og Svensson, ble det søkt om at hytte som tidligere var godkjent på tomt nr. 139 skulle bli overflyttet til tomt 141. Samtidig innkom reviderte tegninger for nr. 139.

Ved en feiltakelse ble det brevet kun behandlet som revisjon av tegninger på tomt 139. Formell byggetillatelse for hytte på tomt 141 foreligger derfor ikke.

I brev datert 28. januar 1987 sender A/L Sørlandshus inn reviderte tegninger for tomt 141,

Bygningssjefen beklager dette, og finner å kunne godkjenne byggemelding og revidert tegning for tomt 141 på følgende vilkår:

Ansvarshavende/byggherren foretar utstikking av bygningens plassering og høyde i marken. Bygningskontrollens utstikker skal varsles for kontroll før arbeidene igangsettes.

Godkjent ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.

Hytta forutsettes tilknyttet privat vann og avløpsanlegg.

Hyttas sanitærutstyr kan ikke tas i bruk før fylkesmannens og helserådets godkjenning foreligger, og nødvendige tekniske anlegg er utbygd.

Det må monteres røkvarsler i hytta.

Tegning i målestokk 1:100 må innsendes før ferdigattest utstedes.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyr kr. 972.- bes innbetalt på regning nr. 44438

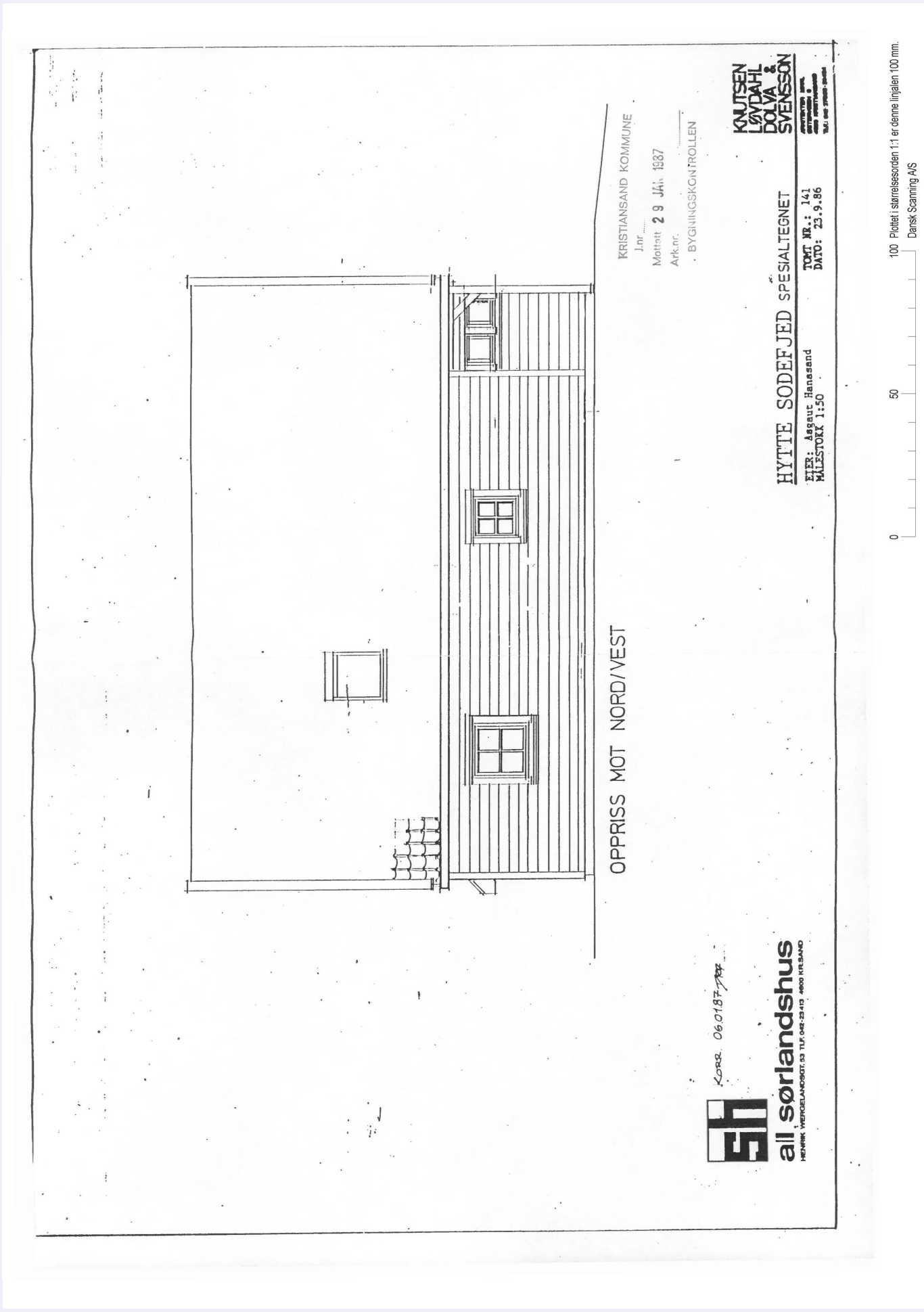
Bygningskontrollen skal varsles for kontroll før bygningen tas i bruk.

Etter fullmakt
Knut Davidsen

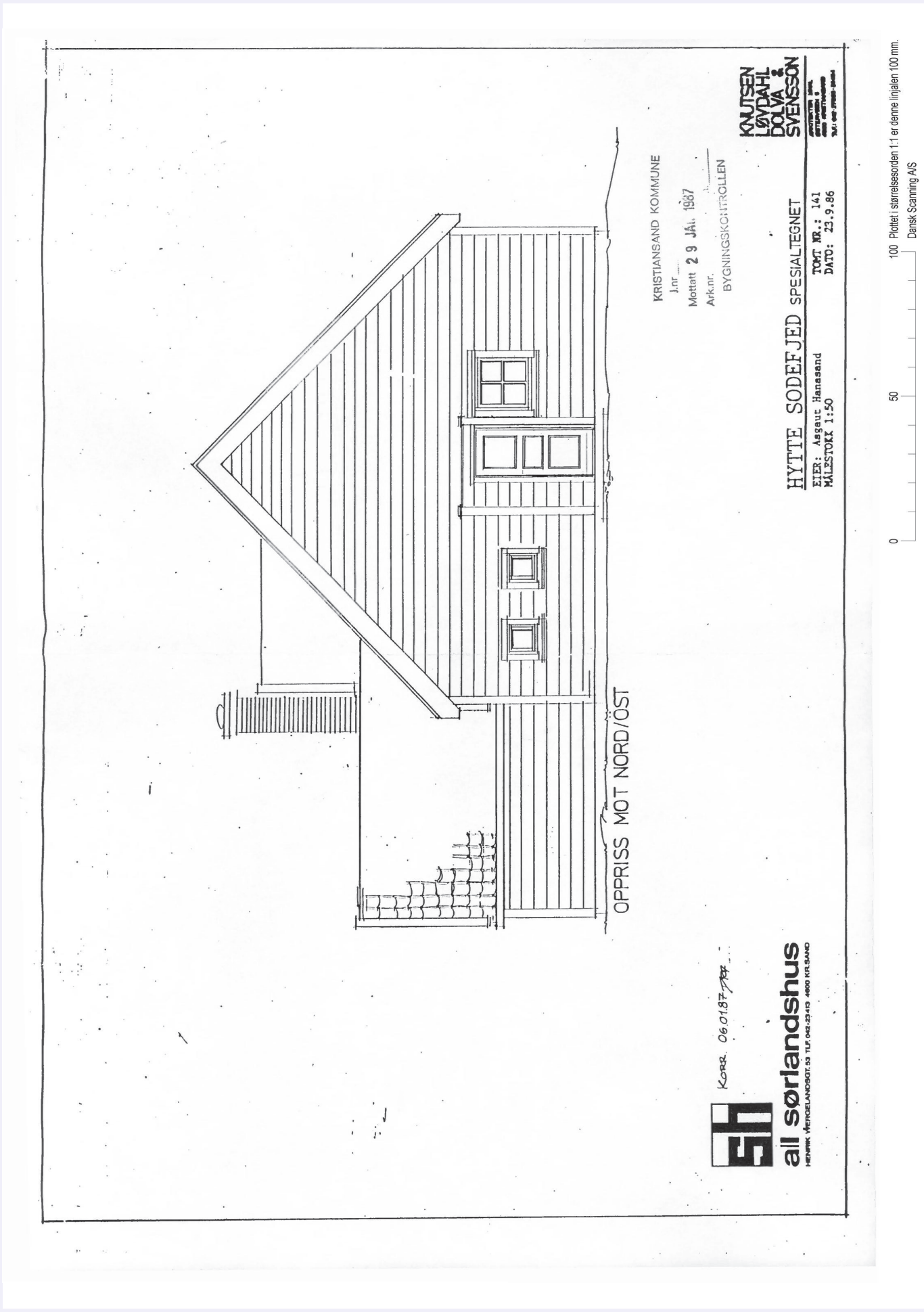
Gjenpart: ing.vesenet v/Kvåle
Asgaut Hanasand, Ankerveien 2, Vågsbygd, m/regning
Knutsen, Løvdahl, Dolva og Svensson, Østerveien 6

H.Valdal

Vedlegg: Kommunalinformasjon



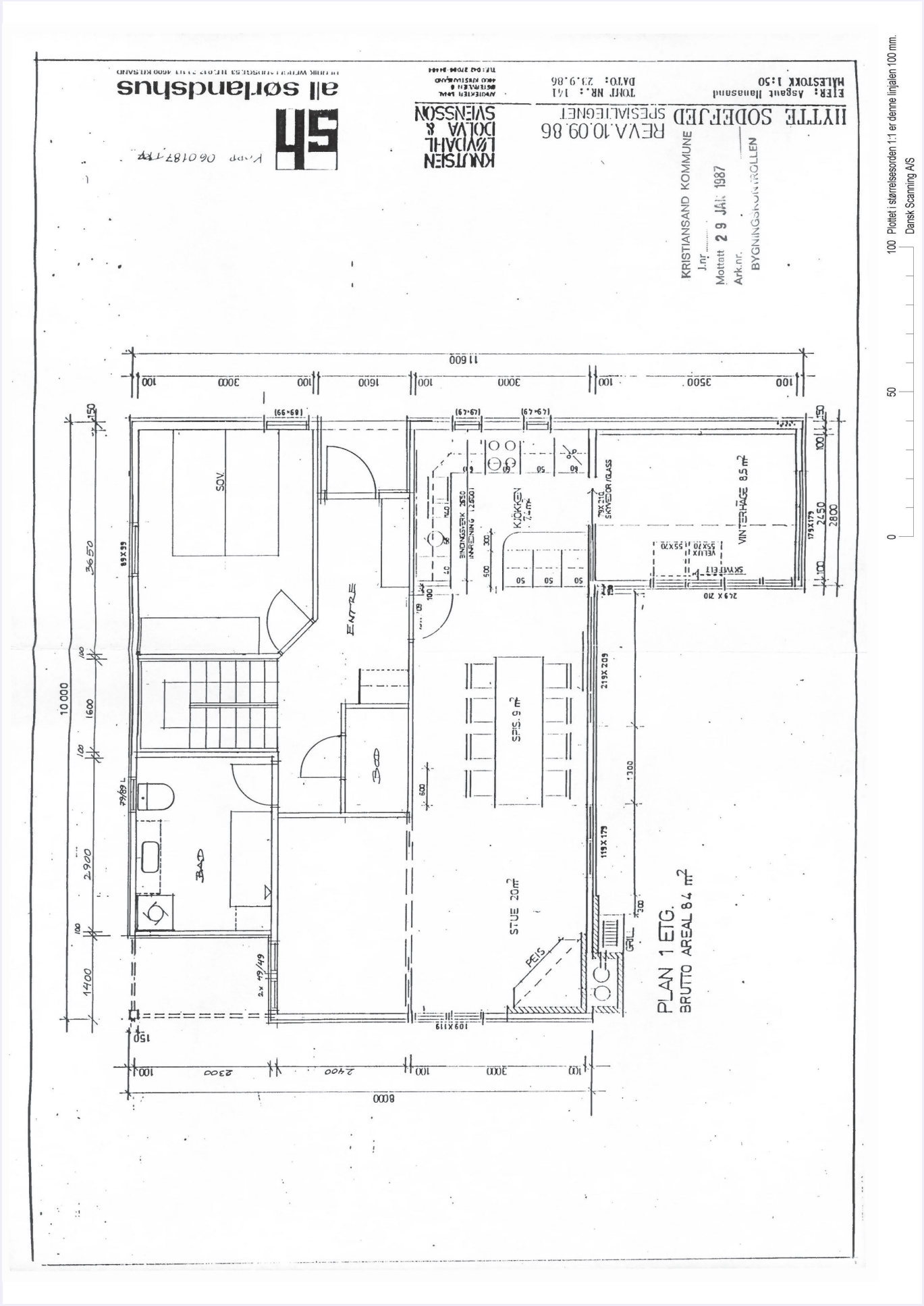
Vedlegg: Kommunalinformasjon



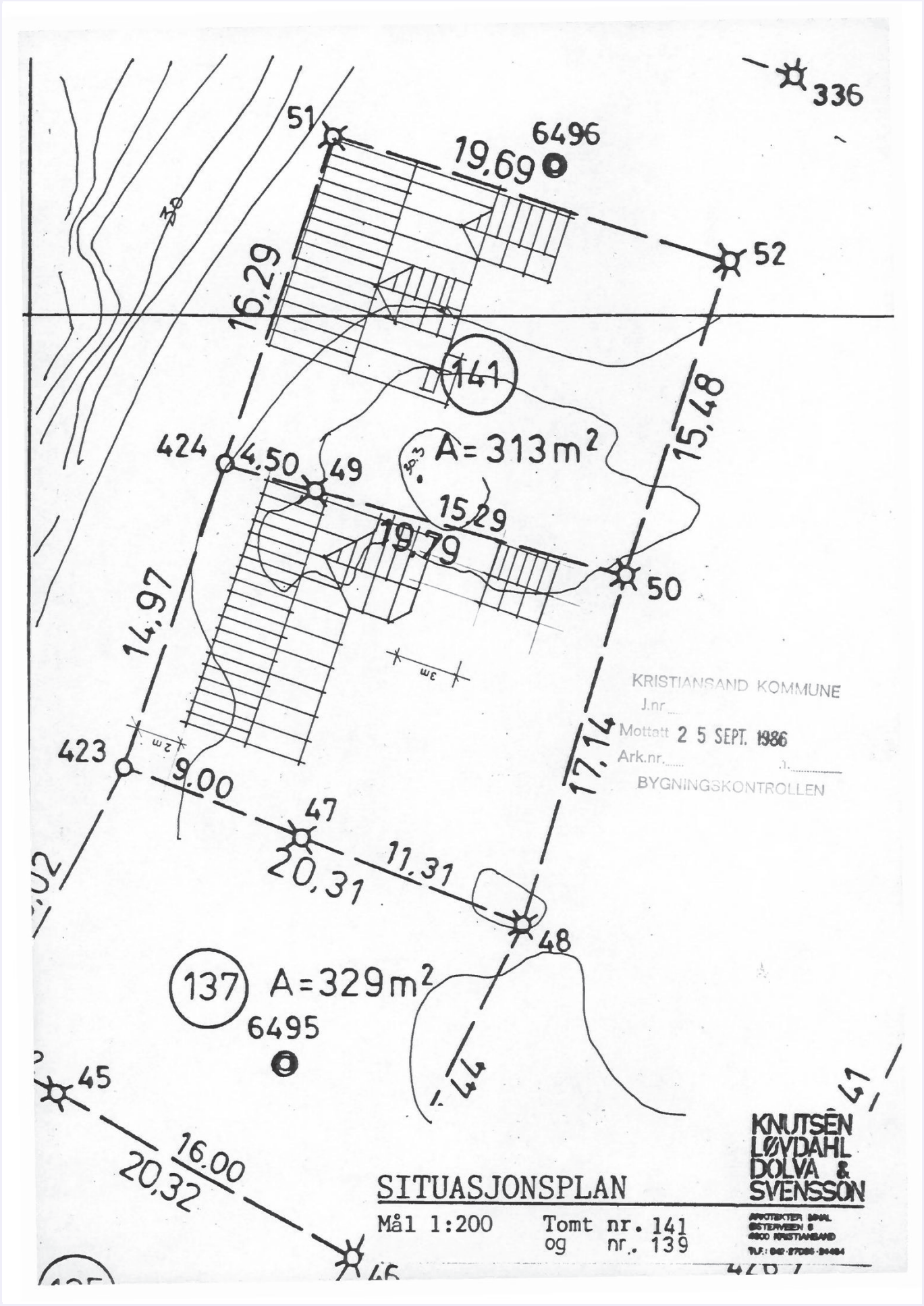
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kristiansand kommune

EIENDOMSMEGLER 1 SØR-NORGE AS
Postboks 250
4068 STAVANGER

Vår ref.:
HENV-26/02940-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

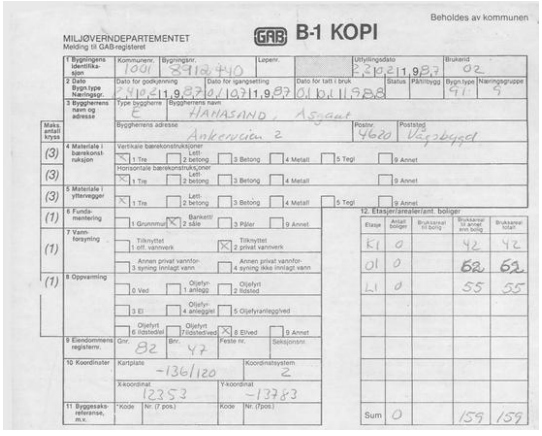
Dato
16.09.2026

Skjærbommen 141 82/47 Svar på henvendelse om vedrørende godkjenning av 2. etasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 82 / 47 / 0 / 0

Det vises til innsendt henvendelse.

Innsendte VA-tegninger og GAB-opplysninger sannsynliggjør at bygningen har bruksareal i 2. etasje. Det ble satt som mangler ved ferdigbefaringen at det skulle innsendes tegninger for 2. etasje før denne kunne godkjennes. Dette tilsier at etasjen var forutsatt benyttet som bruksareal. Bygninmyniodgheten legger til grunn at innsendt VA-tegninger er godkjent.


MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

GAB B-1 KOPI

Beholdes av kommunen

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

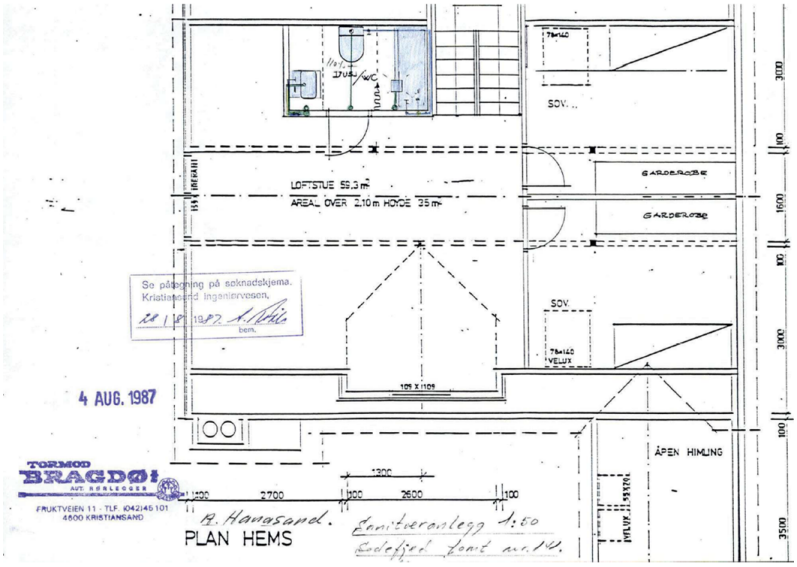
Saksbehandlers telefonnummer:
47516644

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Med hilsen

Jens Inge Systad
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
VA tegninger PDF

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Megleropplysninger

Vedrørende megleropplysninger for Sameiet Sodefjed Hytteområde.

Vedlagt oversendes nødvendige opplysninger vedørende Sameiet Sodefjed Hytteområde.

Sameiet har ingen felles gjeld.

Kontingenten for 2026 er fastsatt til kr. 15.000,- pr hytte.

Sameiets kontaktperson er Carl Dversnes.

Han kan treffes på følgende e post adresse: carl.dversnes@sor.no

Med vennlig hilsen

Bjørn Høyer-Jonassen

Merkant AS
bhj@merkant.as
971 53 762

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Referat fra årsmøte for Sameiet Sodefjed Hytteområde lørdag 12 juli 2025
Midgard grendehus, Frikstad

1. Styreleder Mariann Skar ønsket velkommen

2. Konstituering av møtet

- Årsmøtet godkjente innkallingen til møtet
- I alt 38 stemmeberettigede sameiere hadde møtt opp. I tillegg var det gitt 2 fullmakter, til sammen 40 stemmeberettigede
- Mariann Skar ble valgt til møteleder
- Øystein Skribeland og Bente Godø ble valgt til referenter
- Hilde Torgersen og Kjell Andersen ble valgt til stemmetellere

3. Årsberetning fra styret

Styret har avholdt 10 styremøter, ikke 9 som det står i innkallingen.

Vedtak:

Årsmøtet godkjente styrets årsberetning for 24/25.

Se vedlegg 1 i innkallingen

4. Orienteringssaker ved styreleder

Oppfølging av parkeringsplassen

En gjenganger på alle årsmøtene! Styrets formann oppfordret frivillige til å ta et tak etter årsmøtet og flytte noen av båthengerne som fortsatt står på parkeringsområdet nærmere postbua.

Nye innkjøp og vedlikehold

Statusrapport for ny vann- og kloakkledning, vedlegg 2

5. Forslag til nye vedtekter til Sameieravtalen under paragraf 17

Vedtak:

- Det må ikke oppføres bygg, terrasser eller annet som hindrer tilgang til eller vanskeliggjør vedlikehold av vann og kloakkledninger som er til flere enn egen hytte uten å avklare dette med styret på forhånd.
- Ledningstraseer for vann og avløp som ligger utenfor egen tomt må ikke brukes som dumpeplass for hageavfall. Dette hindrer framtidig vedlikehold av ledningsnettet.
- Overvann må håndteres på egen tomt og ikke føres inn på avløpsnettet.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

6. Langtidsplan for større oppgraderinger og vedlikehold Sameiet Sodefjed 2025 til 2030

Styrets formann gjennomgikk hovedtrekkene i langtidsplanen for Sameiet.

- Bl.a må det skiftes pumpe i barnas basseng og sanden må «renses».
- Rapporten fra rørinspeksjonen av rør og kummer ga bra resultat. Kart er utarbeidet, enkelte utfordringer, men det vil styret komme tilbake til når tettere samarbeid med kommunen etableres.
- Kommunen har engasjert Rambøll til å utarbeide prosjektplan for ny trasé for vann og avløp. Forventet ferdigstillelse innen utgangen av 2025.
- Arbeidsgruppe bestående av Torbjørn Erga, Tore Torgersen, Even Sørensen, Einar Hauge og Per Tønnesen fortsetter å holde kontakt med kommunen og styret.
- Økonomien i prosjektet er det for tidlig å si noe om. Det vi vet er at vår fondsavsetning vil være 1,8 mill ved utgangen av 2026 og at alle hytter har betalt tilkoblingsavgift for vann, men må påregne å betale tilkoblingsavgift for kloakk (kr 12.500 inkl moms i 2025) I tillegg kommer evt utgifter til utbedring eller pålegg internt i området pluss anleggsbidrag.

Vedtak:

Årsmøtet godkjente langtidsplanen og ga sin tilslutning til at den kan justeres underveis.

7. Regnskap

Carl Dversnes ga en kort gjennomgang av regnskap og budsjett.

Vedtak:

Årsmøtet godkjente regnskapet for 2024.

Se vedlegg 3 i innkallingen

8. Budsjett for 2025, 2026 / Årskontingent 2026 - Vedlegg 4

Kontingenten for 2026 ble foreslått øket fra kr 15.000 til kr 15.500.

Vedtak:

Årsmøtet godkjente økningen og godkjente budsjettet for 2026.

9. Søknad fra Wenche Stenberg og Morten Dale om fullt medlemskap i Sameiet Sodefjed - Vedlegg 5

Vedtak:

Årsmøtet ga sin tilslutning til å tilby Stenberg og Dale fullt medlemskap i Sameiet Sodefjed gitt betingelsene som er beskrevet i styrets innkalling til årsmøtet.

10. Forskjønnelse av fellesområder ved siden av innkjørsel til 203 og 205 fra Gisle Rasmussen

Vedlegg 4 Revidert sameieravtale (vedtekter) for Sameiet Sodefjed

SAMEIEAVTALE FOR

SAMEIET SODEFJED HYTTEOMRÅDE

Revidert 09.07.2022

§1 – Bakgrunn og formål. (Uendret)

Sameiet Sodefjed Hytteområde er etablert for å eie de deler av gnr. 82, bnr. 3 og 9 som er regulert til hytteområde ved reguleringsplan datert 23.06.1985 og som ble overført til hytteeierne ved tinglysning.
Samtlige tomter innenfor reguleringsområdet, bortsett fra det som er blitt igjen av gnr. 82, bnr. 3 etter fradeling (Skjærbommen 160) samt gnr. 82, bnr. 7 og gnr.82, bnr. 24, omfattes av bestemmelsene i denne avtale.
Sameiet skal gjennom denne avtale sikre sameiernes interesser, ivareta fellesanlegg og forholdet til sameiets naboer.
Avtalen kan endres eller tilpasses etter beslutning av årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte når minst 2/3 av de fremmøtte tomteeierne stemmer for en slik endring.

Ny § 2. Eierforhold.

Hver enkelt tomteeier eier og har hjemmel til sine respektive tomter. Tomteeier har også hjemmel til en ideell eierpart av fellesarealene.

Tomta kan ikke overdras til andre adskilt fra sameierparten. Rettighetene og forpliktelsene i denne sameiekontrakten overdras til ny eier.

Ved utleie/utlån av hytta er eieren ansvarlig for leietageres/låntageres bruk av hytta og fellesområder, og utleier er forpliktet til å gjøre brukere kjent med reglene som gjelder for sameiet.

§ 2. Eierforhold.

Hver enkelt av tomteeierne eier sine respektive tomter og får hjemmel i disse, og får dessuten hjemmel til en ideell eierpart av fellesarealene. Hver tomt/ideell eierpart har 1- en - stemme.
Tomten kan ikke overdras adskilt fra sameierparten, og/eller rettigheter og forpliktelser i denne sameiekontrakt og omvendt.
Ved utleie/utlån av hyttene er eierne ansvarlig for brukernes forhold, og er forpliktet til å gjøre leiere/brukere kjent med de regler som gjelder for sameiet.

Ny § 3. Fellesutgifter og forpliktelser.

Hver eier er ansvarlig for sin forholdsmessige del av sameiets forpliktelser.

Årsmøtet i sameiet fastsetter med simpelt flertall et årlig beløp som samtlige sameiere skal betale.

Beløpet skal dekke sameiets økonomiske forpliktelser og nødvendig vedlikehold av fellesanlegget.

Sameiets økonomiske forpliktelser omfatter blant annet drift, vedlikehold, forsikring av felles brygger, felles veier, parkeringsplasser, badeplasser, tennis -, ball- og lekeplasser, vann og kloakkledninger, pumpestasjoner og fjernsynskabel, felles bygninger (som vannbua), vedfyrt bakerovn og opparbeidede fellesarealer.

Sameiets økonomiske forpliktelser omfatter også administrasjonsutgifter for sameiet, løpende utgifter som følger av avtaler og forpliktelser sameiet er bundet av, utgifter til vaktmestertjenester, og utgifter som følger av vedtak fattet på årsmøtet eller tiltak styret iverksetter innenfor sine fullmakter.

Når det vedtas oppgraderinger eller utskifting av eksisterende anlegg, kan den enkelte sameier ikke nekte å betale sin forholdsmessige andel av investeringene.

Et flertall på årsmøtet kan beslutte å foreta investeringer som er til generell nytte for sameierne og som samtidig kan finansieres av sameiets oppsparte midler.

Området er underlagt kommunale renovasjonsordninger. Alle sameiere benytter ordningen. Sameiets styre utarbeider regler for renovasjonshåndtering internt på området.

§ 3. Fellesutgifter og forpliktelser.

Hver tomt ved hjemmelsinnehaver er ansvarlig for sin forholdsmessige del av sameiets forpliktelser av enhver art.
Årsmøtet i sameiet fastsetter med simpelt flertall, og med bindende virkning for samtlige sameiere, et beløp som skal betales terminvis etter årsmøtets beslutning. Beløpet skal gå til dekning av sameiets økonomiske forpliktelser og nødvendig vedlikehold av fellesanlegg. Hvis dette beløp skulle vise seg å ikke være tilstrekkelig, kan sameiets styre innkalle ytterligere kapital til dekning av påløpne utgifter.
Sameiets økonomiske forpliktelser omfatter bl. a. utgifter til drift, vedlikehold og forsikring av fellesanlegg som:
Felles brygger, felles veier og stier, regulerte parkeringsplasser, badeplasser, tennis -, fotball- og lekeplasser, vann og kloakkledninger, pumpestasjoner og fjernsynskabel, felles bygninger (som målestasjonen), fellesområder for øvrig.
Sameiets økonomiske forpliktelser omfatter også administrasjonsutgifter for sameiet, løpende utgifter som følger av avtaler og forpliktelser sameiet er bundet av, herunder utgifter til vaktmester for området, samt utgifter som følger av vedtak fattet i styret innenfor rammen av styrets fullmakter eller av årsmøtet.
Med hensyn på nyinvesteringer til erstatning for eller utskifting av eksisterende anlegg m.v. kan den enkelte sameier ikke nekte å betale sin forholdsmessige andel av investeringene. For nyinvesteringer for øvrig gjelder at den enkelte sameier bare blir forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel i den grad slikt ansvar følger sameielovens bestemmelser. Et flertall på årsmøtet kan dog beslutte å foreta investeringer uavhengig av dette i den grad det dreier seg om investeringer som er til generell nytte for sameierne og samtidig kan finansieres av sameiets oppsparte midler.
Sameiets styre plikter å utarbeide regler for felles renovasjon. Såfremt området er underlagt kommunale renovasjonsordninger, plikter alle sameiere å tiltre disse ordningene.

Ny § 4. Bruken av området.

Alle sameiere er forpliktet til å overholde ordensreglene som gjelder for området. Sameiet kan med simpelt flertall endre ordensreglene.

§ 4. Bruken av området.

Sameierne forplikter seg til å overholde de ordensregler som er utarbeidet for området. Sameiet kan med simpelt flertall endre eksisterende ordensregler for området.

Ny § 5. Parkeringsplasser, båtplasser og andre fellesanlegg.

Til hver tomt hører 2- to- biloppstillingsplasser på parkeringsområdet og 1-en båtplass i bryggeanlegget. Parkeringsplassene kan ikke identifikasjonsmerkes.
Sameiets parkeringsplasser innenfor bommen, benyttes til bilparkering om sommeren. I vinterhalvåret brukes arealene til båtopplag og bilparkering i tråd med oppsatt skilting. Bil- og båthengere bør fortrinnsvis parkeres på arealene sameiet disponerer utenfor bommen.

Båtplassene i havnen, benyttes kun til fortøyning av båter. Motorisert kjøring på bryggene, er ikke tillatt.

Bobiler og campingvogner bør ikke parkeres inne på hytteområdet dersom de er til hinder og sjenanse for andre hytteeier.

Utleie av båtplasser bør skje til hytteeiere på Sodefjed. Vinteroppstilling av båter på parkeringsplassen er kun tillatt for hytteeiere.

Sameier kan ikke motsette seg at fellesskapets tekniske anlegg føres over egen eiendom og/eller sameiets eiendom.

Hyttene har plikt til å knytte seg til fellesanlegget for radio og TV.

§ 5. Parkeringsplasser, båtplasser og andre fellesanlegg.

Til hver tomt hører 2- to- biloppstillingsplasser på parkeringsområdet og 1-en båtplass i bryggeanlegget. Parkeringsplassene kan ikke identifikasjonsmerkes.
Biloppstillingsplasser må kun benyttes til bilparkering og båtplasser kun til fortøyning av båt. Dette skal dog ikke være til hinder for at biloppstillingsplassene eller deler av disse etter styrets nærmere beslutning kan brukes til vinteropplag av båter.
Andre fellesanlegg som eventuelle sjøboder, adkomstveier, brygger, idrettsanlegg, ledningsnett m.v. er underlagt styrets nærmere bestemmelser med hensyn til benyttelse, orden, fornyelse og vedlikehold.
Det er i reguleringsbestemmelsene sagt at parkering bør finne sted på biloppstillingsplassen.
Ingen av sameierne kan motsette seg at fellesskapets tekniske anlegg føres over egne eiendommer og/eller sameiets eiendom.
Det er ikke lov å ha TV og/eller radioantenner utvendig på hyttene. Hyttene har plikt til å knytte seg til fellesanlegget for radio og TV.

Ny § 6. Sameiermøtet.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere har rett til å møte. Hver tomt/ideell eierpart har 1 -en- stemme.

Styret i sameiet har plikt til å være til stede med mindre det foreligger gyldig forfall.

Sameier som ikke møter, har rett til å avgi stemme når det legges frem skriftlig fullmakt til annen stemmeberettiget. Fullmakten gjelder førstkommende sameiermøte.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.

2. Behandle og godkjenne regnskapet.

3. Behandle andre saker som er beskrevet i innkallingen.

4. Foreta valg etter § 10.

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller den som styret utpeker.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og vedtak som fattes på sameiermøtet. Det velges to referenter blant de frammøtte sameierne. Protokollen skal underskrives av møtelederen og referentene, og kopi sendes sameierne så snart den foreligger i underskrevet stand.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8, høyst 30 dager. Innkallingen informerer om tid og sted for møtet, dagsorden og forslag til vedtak som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge årsrapport og regnskap utarbeidet av autorisert regnskapsfører.

Saker som en sameier ønsker å behandle på årsmøtet, sendes skriftlig til styret senest 1. juni.

For at en sak skal kunne behandles av årsmøtet, må den være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6. Sameiermøtet.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere har rett til å møte. Hver tomt har 1-en- stemme.
Styret i sameiet har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Revisor har rett til å være til stede på møtet og har rett til å uttale seg.
Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig fullmakt. Fullmakten ansees kun gjeldende førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår annet av selve fullmakten.
Den som ikke etter påkrav, har betalt sin andel av fellesutgiftene, har heller ikke rett til å stemme på årsmøtene. Medlem som ikke har stemmerett, kan heller ikke være bemyndiget til å stemme for fraværende medlem.
Det ordinære sameiermøtet skal:
1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne regnskapet.
3. Behandle andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg etter § 10.
Sameiermøtet ledes av styrets leder eller den styret utpeker.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle de saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Det velges to referenter blant de frammøtte sameierne. Protokollen skal underskrives av møtelederen og referentene og sendes i kopi til sameierne så snart den foreligger i underskrevet stand.
Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8, høyst 30 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge årsrapport og revidert regnskap.
Saker som en sameier ønsker å behandle på årsmøtet og som ønskes vedlagt møteinnkallingen skal sendes inn skriftlig til styret senest 1. juni.
For at et forslag som er nevnt i § 7 skal kunne behandles av årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Ny § 7. Ekstraordinært sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3, og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som skal behandles.

Ekstraordinært sameiermøtet kan kun behandle saker som er beskrevet i innkallingen.

§ 7. Ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3, og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.
Forrige paragrafs siste ledd gjelder tilsvarende.

Ny § 8. Sameiermøtets kompetanse.

Beslutninger vedtas med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves imidlertid 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som får vesentlige konsekvenser for sameiet.

2. Fastsetting av sameieavtale og endring av denne.

Det kreves enstemmighet blant alle sameiere ved vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av sameiet.

§ 8. Sameiermøtets kompetanse.

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.
Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:
1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Fastsetting av sameieavtale og endring av denne.
3. a) Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
b) At den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin tomt for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av sameiet krever enstemmighet blant alle sameierne.

Ny § 9. Habilitet (Erstatter både §9 og §13)

Habilitet vurderes i saksbehandling og avstemming om en sameier har personlige eller økonomiske særinteresser knyttet til saken. Dette gjelder også arbeidet i sameiets styre.

§ 9. Ugildhet.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 13. Ugildhet for styremedlemmer.

Styremedlemmer herunder styreleder må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

Ny § 10. Styresammensetting og valg.

Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. For øvrig konstituerer styret seg selv.

Styret velges av årsmøtet. Styreleder velges for et år, styremedlemmer for 2 år, varamedlemmer for 1 år.

For at styret skal være beslutningsdyktig, må minst 4 medlemmer/varamedlemmer være til stede.

§ 10. Styret – sammensetting og valg.

Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. For øvrig konstituerer styret seg selv.
Styret velges av Årsmøtet. Styreleder velges for et år, styremedlemmer for 2 år.
For at styret skal være beslutningsdyktig må minst 4 medlemmer/varamedlemmer være til stede.

Ny § 11. Styret – innkalling

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov, eller når minst to styremedlemmer ber om det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som skal behandles.

Det føres skriftlig referat fra styremøtene.

§ 11. Styret – innkalling m.v.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Ny § 12. Styrets oppgaver og ansvar.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiet og ivareta sameiet i samsvar med Sameieloven, sameiets vedtekter og vedtak på årsmøtet.

§ 12. Styrets kompetanse.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Sameiet og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med Sameieloven, Sameiets vedtekter og vedtak på Årsmøtet.

Ny § 13. Regnskap.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets regnskap føres av autorisert regnskapsfører.

§ 13 i nåværende avtale er flyttet til ny §9.

§ 14. Regnskap og revisjon. (erstattes med ny §13)

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisorer valgt av sameiermøtet.

Ny § 14. Oppløsning av sameiet.

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere.

§ 15. Oppløsning av sameiet.

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere.
Den enkelte sameier har dog adgang til å overdra sin eierpart til tredjemann og i denne forbindelse transportere ham sine rettigheter og forpliktelser overfor sameiet.
Overdragelse av eierpart kan kun finne sted samtidig ved overdragelse av bruksretten til den del av eiendommen som eierparten knytter seg til. En overdragelse er først gyldig når lovlig transport foreligger, når sameiekontrakten er vedtatt av den nye sameier, og styret eller forretningsføreren har gitt påtegning om at overdragelsen er registrert i sameiet.

Ny § 15. Mislighold.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin eiendom, jfr eierseksjonsloven §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve eiendommen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at eiendommen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16. Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 -tre- måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge eiendommen.

Ny § 16. Forholdet til andre eiendommer. (Uendret §17)

Forholdet til eiendommene innenfor reguleringsfeltet, som er utskilt før 01.01.86, er regulert som følger:
1. Gnr., bnr. 3 (tomt 160) og bnr. 7 (tomt 132).
Tomt nr.160 har egen båt- og bryggeplass, tomt nr. 132 skal ha rett til å fortøye i søndre havn. Begge eiendommene har rett til 2 -to- parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg. For øvrig skal eiendommene ha full rett til å gjøre bruk av sameiets fellesanlegg innenfor det

regulerte området. Begge eiendommer er forpliktet til å betale sin forholdsmessige andel av fellesutgifter som refererer seg til vei, vann og kloakk.
Begge disse eiendommer skal ha rett til å bruke bil i området, og parkere på egen grunn, uansett hvilke regler som ellers måtte bli fastsatt av sameiermøtet, jfr. sameiekontraktens bestemmelser.
2. Gnr. 82, bnr. 24.
Denne eiendommen har rett til 2 -to- båtplasser i nordre havn samt rett til vederlagsfritt å knytte seg til vannsystemet i området. Eiendommen skal ikke betale andel av fellesutgifter.
3. Gnr. 82, bnr. 18 (tomt nr. 190 og 204), bnr. 19 (tomt nr. 202) og bnr. 22 (tomt nr. 196).
Disse eiendommer, bortsett fra tomt nr.190, har rettigheter i alle fellesanlegg bortsett fra rett til båtplass i havnene, idet samtlige har båtplass på egen eiendom. Eiendommene er forpliktet til å betale sine forholdsmessige andeler av fellesutgiftene, bortsett fra det som refererer seg til båtplassene.

Ny § 17. Bygningsmessige forhold.

Styret skal motta melding om bygningsmessige forandringer som krever bygningsmyndighetenes tillatelse.

Samtlige hytter må kun ha betong- eller tegltakstein, enten rød, brun eller sort. Tillatte farger på bygningene i området er: Hvitt,-perlegrått, engelsk rød og okergult. Kanter, hjørner og karmer kan markeres med en annen-av de tillatte fargene. Eventuelle gjerder skal ha en av hovedfargene. På dører er-fargevalget fritt.-Overtredelser med hensyn til fargevalg påtales skriftlig overfor sameieren og med tidsfrist for ommaling.

Alle i sameiet skal sørge for generelt godt vedlikehold på hytter og fellesanlegg. Bygningenes utforming og fargevalg skal bidra til å gi området et tradisjonelt sørlandsk helhetspreg.

Samtlige murer mot gateløp skal være helstøpte, det er ikke tillatt å ha hytte på pilarer synlig mot fellesarealer.

Hver hytte skal ha et gatelys mot gaten som skal stå på etter mørkets-frembrudd.

§ 18. Bygningsmessige forhold.

Vedkommende som ønsker å foreta bygningsmessige forandringer, plikter å melde fra til styret i sameiet på forhånd, hvis arbeidet er av en slik art et de krever bygningsmyndighetenes tillatelse. Utvendige arrangementer på bygningen, f. eks. markiser o.l. skal være ensartet. Styret eller den det bemyndiger, kan med bindende virkning, treffe avgjørelser om slike arrangementers utseende og konstruksjon. Eierne i området har ikke rett til å sette opp mur eller gjerder i området uten at sameiets styre har gitt sitt samtykke. Samtlige hytter må kun ha betong- eller tegltakstein, enten rød, brun eller sort. Det er begrensninger med hensyn til fargevalg. Tillatte farger på bygningene i området er: Hvitt, perlegrått, engelsk rød og okergult. Kanter, hjørner og karmer kan markeres med en annen av de tillatte fargene. Eventuelle gjerder skal ha en av hovedfargene. På dører er fargevalget fritt. Overtredelser med hensyn til fargevalg påtales skriftlig overfor sameieren og med tidsfrist for ommaling. Det er en forutsetning at man skal tilstrebe å holde en høy standard på så vel de enkelte hytter som på fellesanlegg. Ved så vel bygningens utforming som ved fargevalg skal man etterstrebe et tradisjonelt sørlandsk helhetspreg. Samtlige murer mot gateløp skal være helstøpte, det er altså ikke tillatt å ha hytte på pilarer synlig for andre enn eier. Det er forutsatt at det ikke settes opp gatebelysning i området, men hver hytte skal på det ene hjørnet som vender mot gateløp, ha ett gatelys som skal stå på etter mørkets frembrudd. Sameiets styre kan gi nærmere bestemmelser om dette.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ny § 18. Forholdet til lovgivningen.

I tillegg til denne avtalen, gjelder sameielovens vanlige regler.

Sameierne er innforstått med at rettighetene i sameiet og eiendomsretten til hver enkelt tomt ikke kan skilles, og at sameielovens bestemmelser om forkjøpsrett ikke gjelder.

§ 19. Forholdet til lovgivningen.

Hvor intet annet er avtalt i denne avtale, gjelder sameielovens vanlige regler.
Sameierne er innforstått med at rettighetene i sameiet og eiendomsretten til hver enkelt tomt ikke kan skilles, og at sameielovens bestemmelser om forkjøpsrett ikke gjelder.

Denne utgaven av sameieavtalen er revidert i juli 2003. Endringer vedtatt av årsmøtene, til og med årsmøtet 12.07.2003, er innarbeidet i avtaleteksten. Asle Farestad, styreleder

§1 Revidert på årsmøtet 2015. Eva Bergh
§6-7.ledd endret på årsmøtet 2016. Eva Bergh
Avtalen vil bli forenklet og oppdatert i tråd med eventuelle vedtak på årsmøtet 2022.

Notater

Notater



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2603260220 / Jonas Hansen, tlf. 94241010
Skjærbommen 141, 4639 Kristiansand S

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

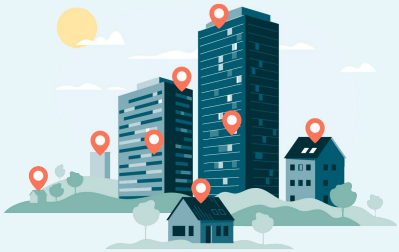
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2603260220
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.09.2026

Jonas Hansen
Eiendomsmeglerfullmektig

904 26 904
jonas.hansen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Kristiansand
,

eiendomsmegler1.no